各支援制度に関するお問い合わせ窓口一覧

当ガイドブックに記載されている内容について詳しくお知りになりたい方は、
それぞれの専用窓口まで直接お問い合わせください。

リフォームについて詳しく聞きたい・調べたい	●リフォームの相談について ●弁護士等によるリフォームの無料専門家相談制度について ●リフォーム無料見積チェックサービスについて	公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいるダイヤル TEL：0570-016-100（ナビダイヤル） 受付時間：10：00 ～ 17：00 （土・日・祝日、年末年始を除く） PHSや一部のIP電話をご利用の方　TEL：03-3556-5147 http://www.chord.or.jp
	●お住まいの都道府県・市区町村のリフォーム相談窓口	《窓口リスト》http://www.refonet.jp/trsm
リフォーム瑕疵保険	●保険の内容について	住宅専門の保険会社へ（P.32 住宅瑕疵担保責任保険法人）
減税制度	●所得税の控除、贈与税について	お住まいの地域を管轄する税務署へ
	●固定資産税の減額について	物件所在の都道府県・市区町村へ
	●リフォーム減税の概要や証明書等について	国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp）中、住宅・建築→サイドメニュー「住宅関係税制の一覧表はこちら」 住宅リフォーム推進協議会ホームページ http://www.j-reform.com/zeisei/index.html
融資制度	●【フラット35】リフォームパックについて ●高齢者向け返済特例制度について	㈱住宅金融支援機構 お客様コールセンター TEL：0570-0860-35（ナビダイヤル） 受付時間：9：00 ～ 17：00（祝日、年末年始を除く） IP電話等をご利用の方　TEL：048-615-0420 http://www.jhf.go.jp
	●災害復興住宅融資について	災害専用ダイヤル TEL：0120-086-353（フリーダイヤル） 受付時間：9：00 ～ 17：00（祝日、年末年始を除く） IP電話等をご利用の方　TEL：048-615-0420 http://www.jhf.go.jp/shinsai
補助制度	●補助の対象となる内容について	市区町村、各種団体等各種問い合わせ先へ（P.46）
復興支援・住宅エコポイント	●申請方法等について ポイント発行申請には事前に予約が必要です。 ※被災地を対象とする予約申込のみ受付中です	住宅エコポイント事務局 TEL：0570-200-121（ナビダイヤル） 受付時間：9：00 ～ 17：00（土・日・祝日・年末年始を含む） IP電話等をご利用の方（予約申込前）TEL：03-4334-9256 （予約申込後）TEL：03-4334-9257 http://fukko-jutaku.eco-points.jp

国土交通省住宅局　TEL.03-5253-8111（代表）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/index.html

協力：厚生労働省、経済産業省、環境省
独立行政法人 住宅金融支援機構

発行：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
TEL.03-3556-5430　http://www.j-reform.com
このガイドブックを希望される方は当協議会ホームページからお申込みください。

2012.9

マンガでわかる

平成24年9月版

住宅リフォームガイドブック

リフォームのすすめ方を参考に
お得な制度 減税 融資 補助 や
消費者支援制度 を活用して満足いくリフォームを！

家族みんなのために

快適な住まいに

安心してリフォームを

国土交通省住宅局

目次

P3　リフォームの流れやポイントを確認しよう！

P12　リフォームってどんなもの？

P24　リフォームのすすめ方と消費者支援制度

消費者支援制度

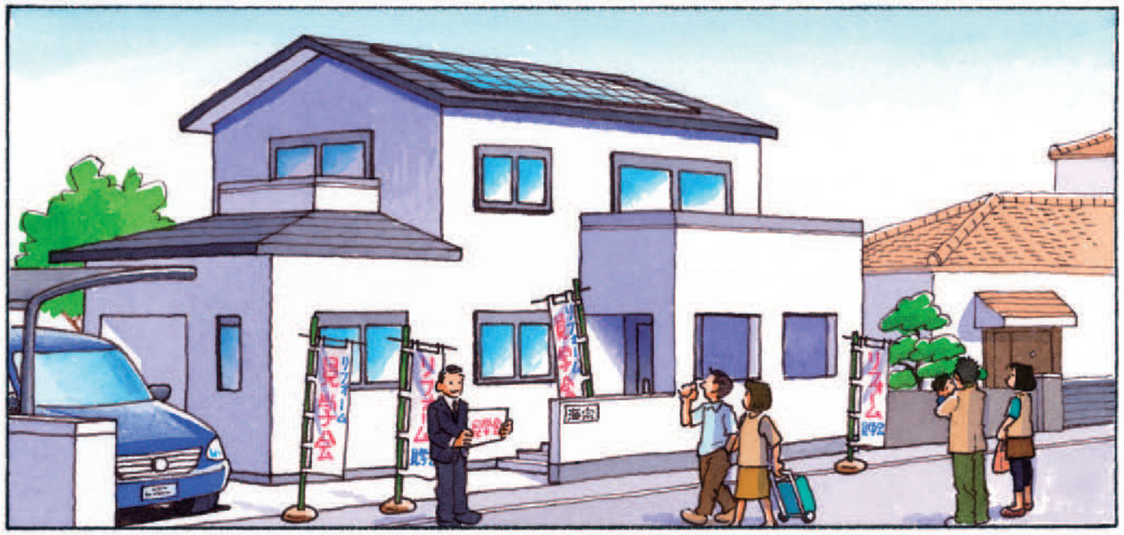
P26　リフォーム見積チェック制度
P28　クーリングオフについて
P30　弁護士等によるリフォームの無料専門家相談制度
P32　リフォーム瑕疵保険

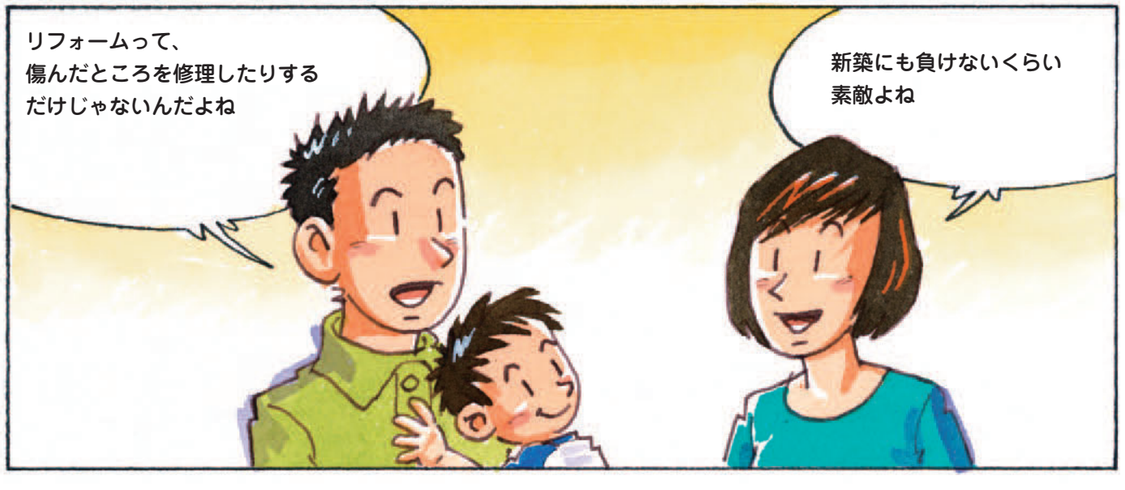
リフォームのお得な制度の紹介

P34　Ⅰ リフォームの減税制度
P44　Ⅱ リフォームの融資制度
P46　Ⅲ リフォームの補助制度

P48　各支援制度に関するお問い合わせ窓口一覧

ご近所の海宗家でのリフォーム見学会

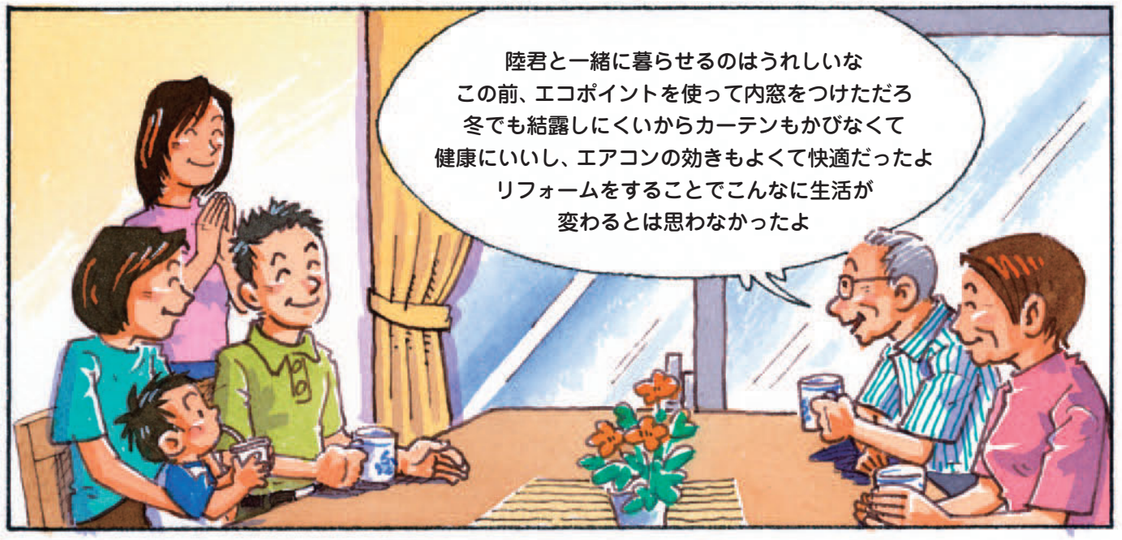


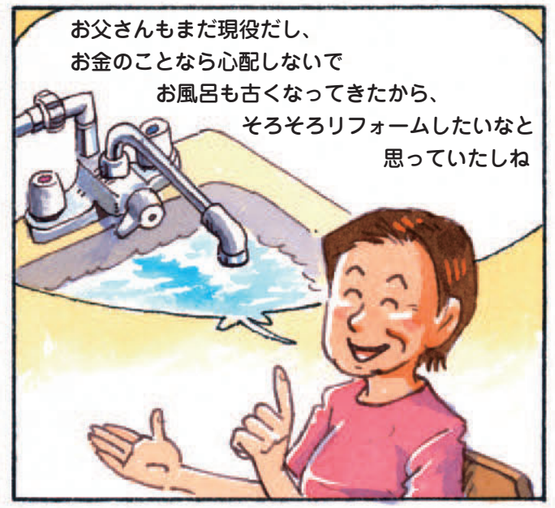


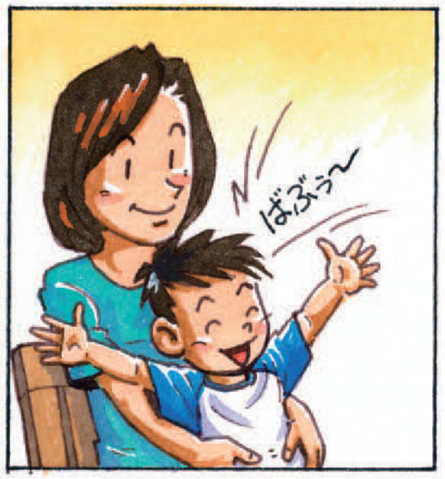
まずは、家族で相談しよう

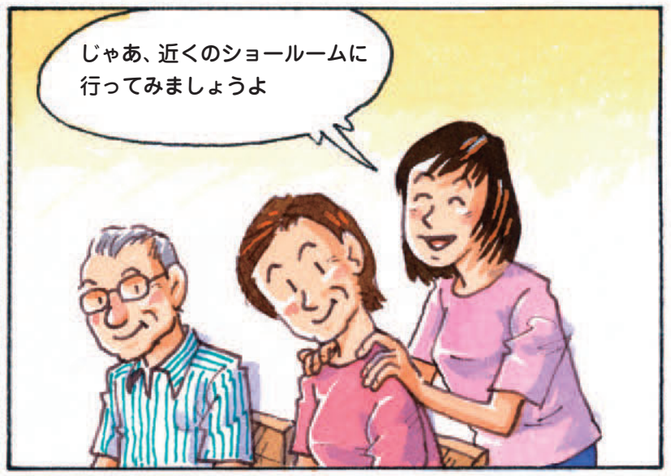
実家の庭先にて

実家のリビングにて



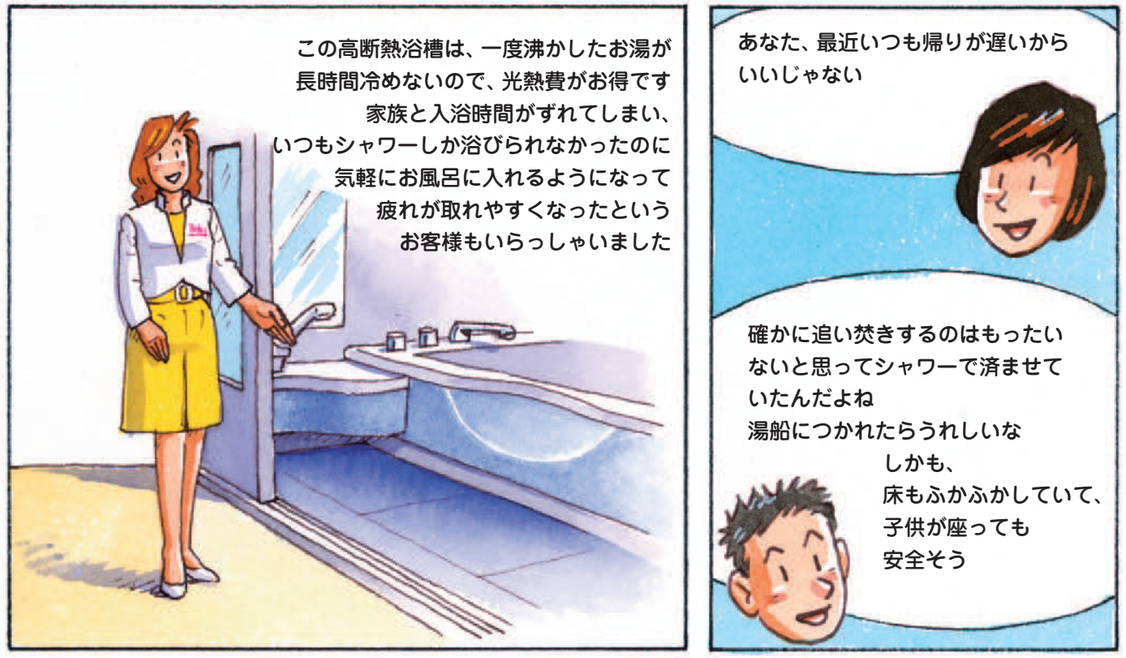


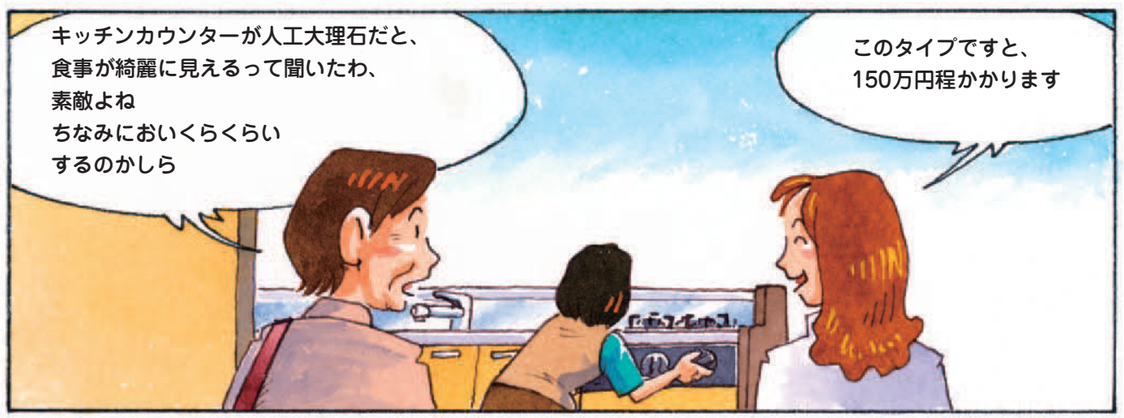




次に、見に行ってイメージしよう！

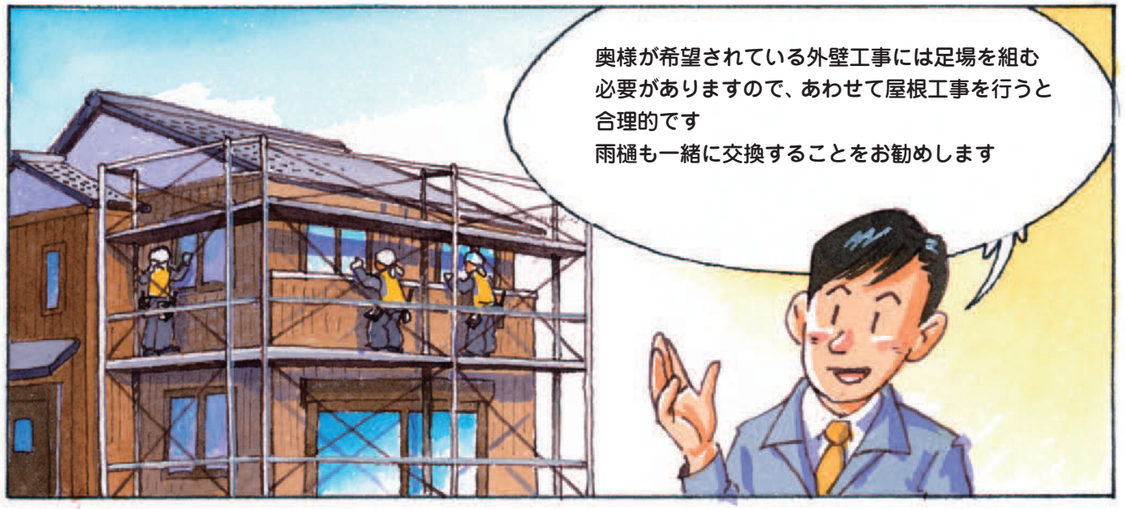
ショールームにて

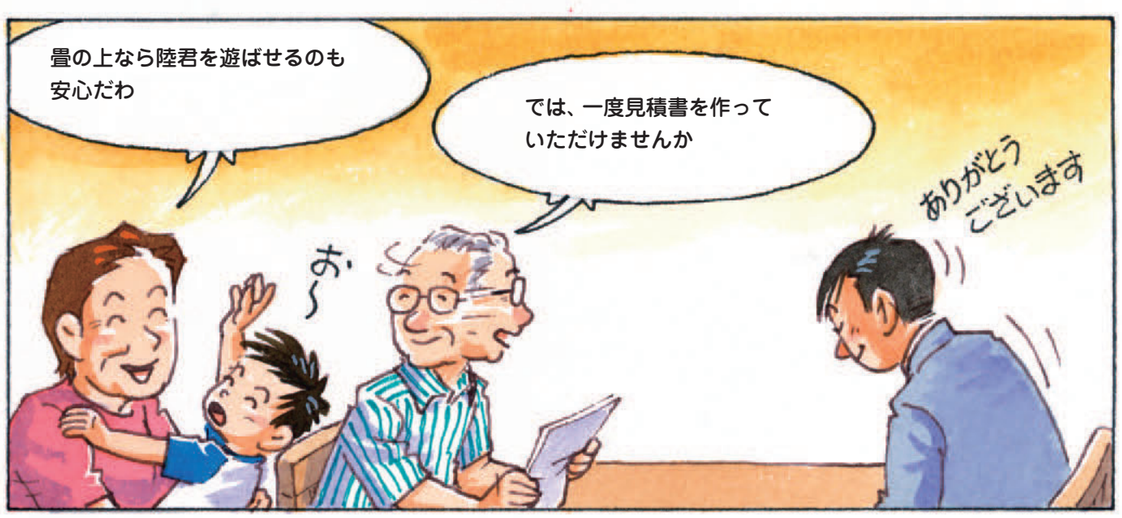




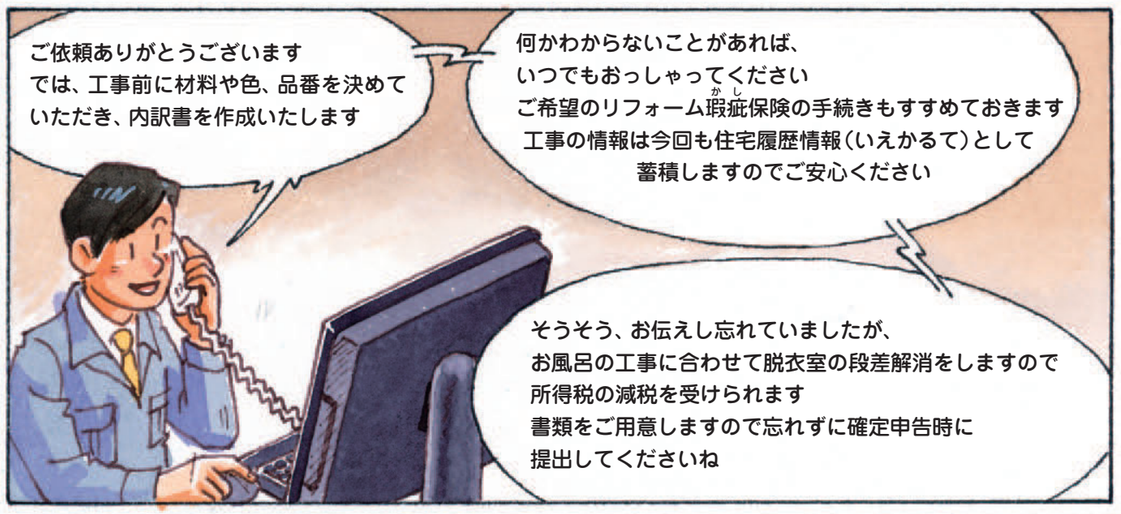
具体化するため、見積を依頼しよう

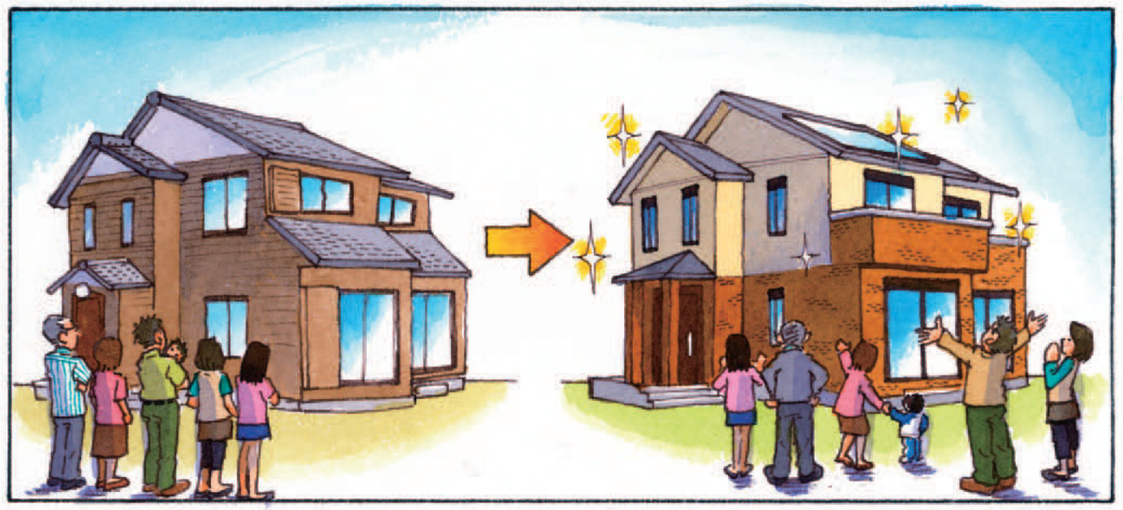
実家にて

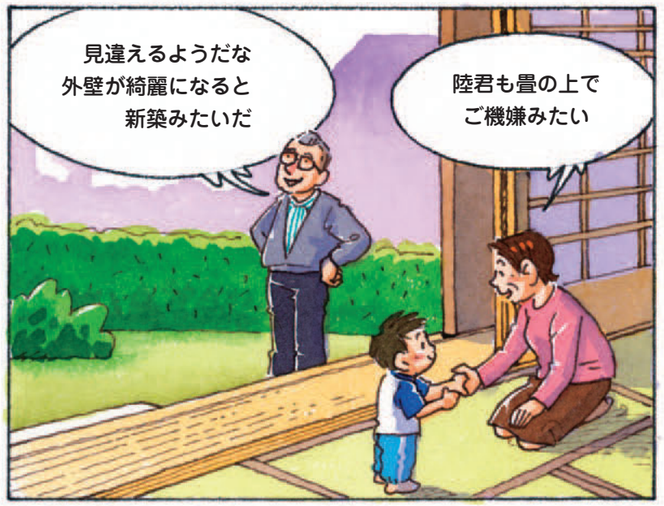


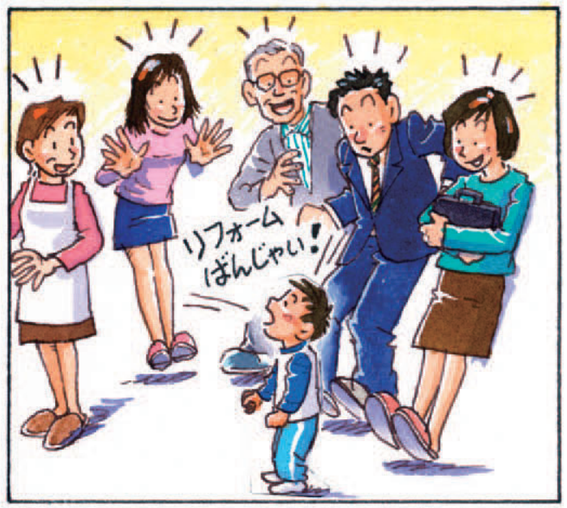


納得できたら、リフォーム業者を決めよう



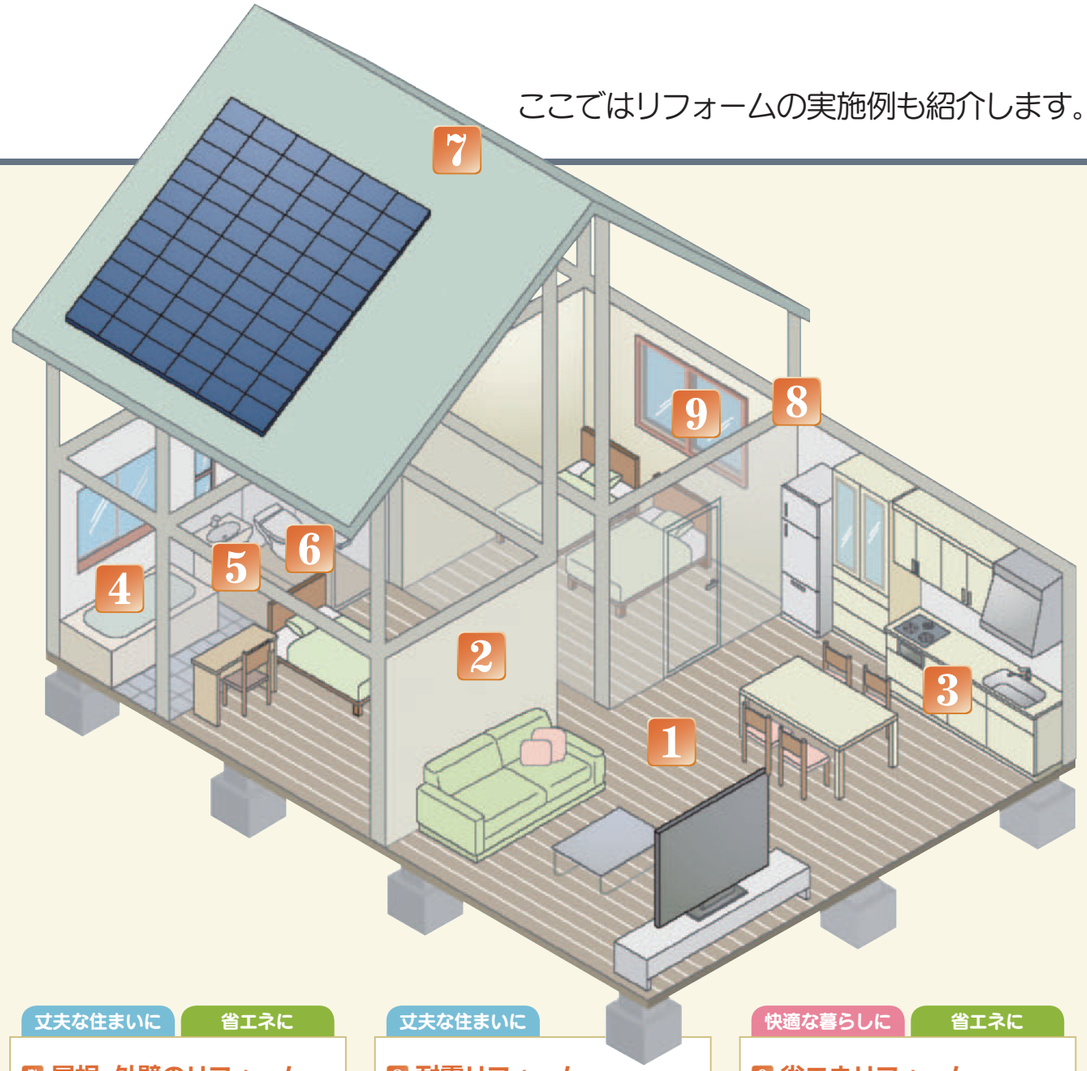






リフォームってどんなもの？

ここではリフォームの実施例も紹介します。



リフォームで住まいを快適に

家族構成の変化や住宅の老朽化により暮らしにくくなっていませんか？ また、中古住宅を探していても思い通りの間取り等にめぐり合えないということが多いのではないでしょうか？
住まいにも不具合や古くなったところをきちんと手直しをしたり性能を高めることが重要です。例えば、中古住宅の購入時や、家族構成が変わるタイミングをきっかけに、自分の想いをかなえるリフォームをしてみてはいかがでしょうか？

リフォームの代表例

快適な暮らしに

1 間取りの変更
- 部屋数を減らしてゆったりと暮らせる間取りに
- 家の中が片付くよう、収納の充実した間取りに
- 家族と会話できるオープンなキッチンに

快適な暮らしに

2 壁や床など内装の模様替え
- 内装の素材や色を変えて明るくあたたかみのある部屋に
- 和室を洋室に、洋室を和室に

快適な暮らしに　機能の改善に

3 キッチンのリフォーム
- 料理が楽しく快適にできるように
- 使いやすい収納スペースに
- 油汚れも掃除しやすいキッチンに

機能の改善に　省エネに

4 お風呂のリフォーム
- リラックスできるお風呂に
- 掃除のしやすい清潔なお風呂に
- 冬でも暖かくヒートショックにならないお風呂まわりに
- お湯が冷めにくい浴槽に
- 省エネ仕様の給湯器に

機能の改善に　省エネに

5 洗面室のリフォーム
- 清潔で使いやすい洗面台に
- 収納スペースを充実させてすっきりと片づいた洗面室に

機能の改善に　省エネに

6 トイレのリフォーム
- 節水型の便器に
- 汚れにくく掃除のしやすい便器に
- 快適できれいなトイレに

丈夫な住まいに　省エネに

7 屋根・外壁のリフォーム
- 新築のような明るくきれいな外観に
- 雨漏りを防ぎ長持ちする建物に
- 屋根の交換にあわせて太陽光発電設備を設置して省エネに

丈夫な住まいに

8 耐震リフォーム
- 大地震でも倒壊しないように
- シロアリ被害の防止や劣化を早期に修繕

快適な暮らしに　省エネに

9 省エネリフォーム
- 冬や夏でも快適な環境に
- 結露防止に
- エアコンが効きやすく省エネに

各リフォームの金額の目安は
「住まいるダイヤル」のHPで確認できます。
住まいるダイヤル　検索

シニアライフへの備えは前もって計画的に

高齢になると生活範囲が狭くなったり、水廻りが使いにくくなったりします。しかし、高齢になってからリフォームしようとすると、工事の手配や工事中の暮らしが負担になったり、リフォーム後の住まいに慣れるまでに時間がかかることもあります。
高齢になったときの暮らし方をイメージして、前もってリフォームすることを検討してみましょう。

間取りや内装を変えるリフォーム

リフォームの良さは、好みや使い勝手にあわせて住まいの一部を自由に変えられることです。
例えば、狭いと感じているリビングやキッチンも、使わなくなった部屋も含めて間取りを変えることで、広くて暮らしやすい住まいにできます。

1 間取りの変更

部屋を分けていた間仕切り壁をとって明るく広い部屋に
部屋の配置を変えて短い生活動線に

中古住宅を購入して間取りを変更

リフォーム後

キッチンは向きを変えて家族と会話できるように

❶ 収納を充実させて、部屋が片付くように
❷ 天井を高くしてより広く感じる空間に
❸ 配色や素材の使いわけで好みのインテリアに

リフォーム前

部屋数優先で狭くて収納の少ない間取り

リフォームとあわせて 耐震性や 断熱性を 高める工事を

耐震改修や断熱リフォームは、内装をはがしたり壁をあけるなどの工事を行いますので、間取りの変更や内装の模様替えなどと同時に行うと合理的です。

例
- 間取りの変更にあわせて耐震上バランスのよいところに耐力壁を配置する
- 屋外に面する壁面の内装を模様替えする場合は壁をあけて断熱材を充填する

▶耐震リフォームや省エネリフォームについては　P22、23へ

子供世帯との同居を契機にした間取りの変更

リフォーム後

木造の戸建住宅などは構造的に壁や柱を撤去できないことがありますので専門家によく相談しましょう。

❶ 部屋の中央に残す柱や梁を部屋のアクセントに活用
❷ 収納スペースを充実させていつも片付いたキッチンに
❸ 家族が一緒に過ごせるよう、3室をまとめて大きなLDKに

リフォーム前

用途ごとに部屋が分かれていた間取り

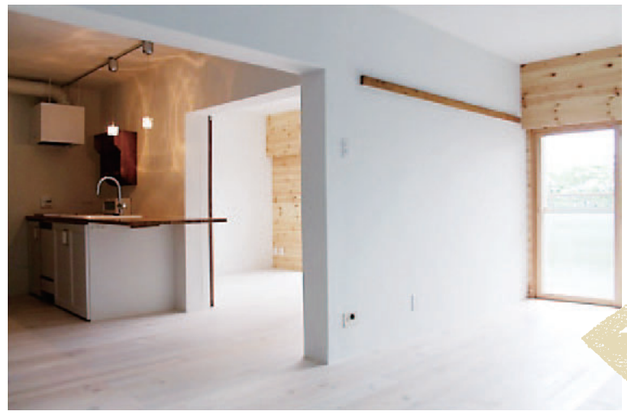
従来のDK

DKの隣りの和室

2 壁や床など内装の模様替え

内装の張替えや塗替えで新築のようなきれいな部屋に

リフォーム後



床や壁・天井を好みの素材に変えて明るくあたたかみのある部屋に

家具のある部屋でもできる 壁紙の張替えや塗替え

壁紙の模様替えは、家具を別の部屋に移動させなくても部屋の中央に集めてリフォームできます。

リフォーム前

水廻りのリフォームⅠ

なかなか落ちない汚れや不便な使い勝手を我慢していませんか？
水廻りは家族が毎日使うところです。きれいで居心地のよい水廻りにリフォームすれば
1日の始まりを気持よく迎えられたり、リラックスできたり、
気持ちよく家事ができるようになるなど、家族も喜ぶ住まいに変わります。

③ キッチンのリフォーム

スムーズに食事の準備や片づけができたり、
すっきり収納できるキッチンに

リフォーム後

大型の引き出し式収納で効率よく収納できて鍋などの出し入れもラクに

カウンターの高さ
低すぎたり高すぎると腰痛や肩こりの原因になるので身長に合う高さに

❶ 汚れをふきとりやすいガラストップのガスコンロやIHに
❷ キッチンの交換と一緒に壁や床などの内装も一新してきれいで快適な台所に
❸ 継ぎ目のない天板で、掃除がしやすく使いやすいものに
❹ シンク（流し台）の下を大きな収納スペースに
❺ 天板の色や扉の色、レンジフードの形や色も使いやすさや好みに合うものに

リフォーム前

快適性とお手入れの負担を同時に改善

キッチンやお風呂、洗面台、トイレなどの水廻り設備は従来製品に比べ、より快適に使えるものになっています。
メーカー等により様々な製品がありますので、最寄りのショールームなどを利用して使いやすさやデザイン、掃除のしやすさなどを1つ1つ試して、普段使っている水廻りとの違いを確認することをおすすめします。
また、最近はキッチン、お風呂など設備機器単体だけでなく部屋単位での展示も行なわれるようになっていますので、リフォームのイメージをつかむ上でも参考になります。

④ お風呂のリフォーム

単に体を洗うだけでなく、リラックスして疲れをとったり
美容と健康を保つ場に

タイル張りの在来浴室からユニットバスへのリフォーム

リフォーム後

❶ きれいで清潔感のある浴室に
❷ ヒートショックを予防する暖房機能付の換気扇に
❸ 床や壁を好みのデザインや色に
❹ 足がのばせて、またぎやすい高さの浴槽にお湯が冷めにくい高断熱浴槽に
❺ 乾きやすく冬でも冷たくない床や、やわらかく子供が座っても安全な床に

リフォーム前

浴槽や給湯設備の交換で光熱水費を削減

保温機能をもつ「高断熱浴槽」＊に変えると追いだきの光熱水費を削減できます。またお風呂のリフォームとあわせて高効率給湯器に交換するとより省エネに効果があります。
高効率給湯器には電気やガスなどいくつかの種類があり値段や特性が異なりますので、家族構成や生活サイクルに合うものを選びましょう。

＊高断熱浴槽：保温試験にて4時間で温度低下が2.5℃以内であるもの（非断熱は2時間で5℃以内）

冬の寒さ対策も一緒に

高齢者におきやすいヒートショック＊の死亡事故は家庭内の急激な温度差が原因となっています。特に入浴時におきやすいため、浴室と洗面脱衣室との温度差を小さくするよう、断熱リフォームをし、暖房器具を設置しましょう。

＊ヒートショック…温度の急激な変化によって血圧の急上昇・急降下により身体が影響を受けること。心筋梗塞や脳卒中の要因となります。

将来に備え水廻りはバリアフリーに

高齢になっても快適に利用できるように使い勝手が悪い水廻りは早めに改善しておきましょう。

例
- お風呂やトイレは介助が必要になる場合があるため、なるべくスペースを確保
- 扉を引き戸や折れ戸にして出入りしやすく
- 床は滑りにくいものにして、洗面脱衣室とお風呂の段差を解消
- 手すりを設けて出入りや移動を安全に

バリアフリーリフォームを対象とした減税制度があります。 ▶くわしくは「リフォームの減税制度」へ

水廻りのリフォームⅡ

洗面室やトイレのリフォームは壊れてからするものと思っていませんか？
長年の使用で汚れやカビが落ちにくくなっても、そのまま利用していることが多いものです。
リフォームで節水・省エネや快適な空間を実現できます。

5 洗面室のリフォーム

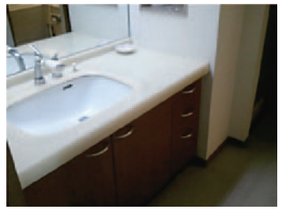
小物が収納できてスッキリと使いやすい洗面台に

リフォーム後

家族が同時に使えるようにボウルを2つにすることもできます

1. 収納付三面鏡にして細々したものもすっきり収納
2. 継ぎ目のない大きなボウル一体型カウンターで、使いやすく掃除もラクに
3. 壁や床、照明の明るさなどもあわせて変えて、気分転換を
4. 洗面台下の収納もたっぷりに

リフォーム前



水廻りはなるべくまとめてリフォームを

水廻りのリフォームは、同時に行った方が効率的に工事ができ、費用面でもお得です。工事を分けるとトラブルが起きた時の責任範囲が不明確になる場合もありますので、注意が必要です。

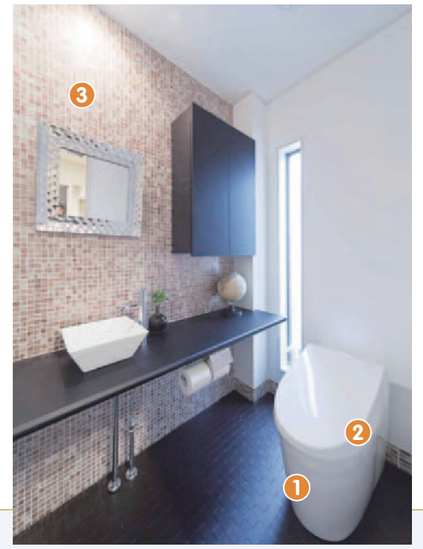
水廻り周辺部は腐朽等に注意

丈夫な住まいにするためには、不具合の有無に関わらず定期点検をしてもらったり、老朽化が進まないように予防や早期修繕を普段からきちんとしておくことが大切です。
浴室などの水廻り周辺部は湿気や水漏れを原因とした腐朽・劣化が進みやすい部位です。
リフォームの際には防腐・防水・防湿対策を行うとともに、点検口を設けましょう。

6 トイレのリフォーム

節水型で掃除のしやすい便器や内装リフォームで
明るくきれいで清潔な空間に

リフォーム後

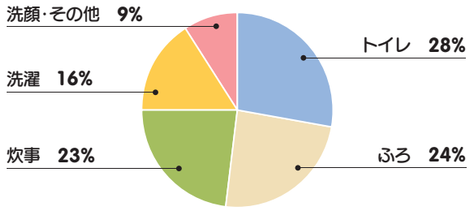


1. 節水型で汚れにくく掃除がしやすい便器に
2. 冬でも快適な温水洗浄付暖房便座に
   瞬間式にすると光熱水費もお得に
3. 内装を一新してきれいで快適なトイレに

リフォーム前

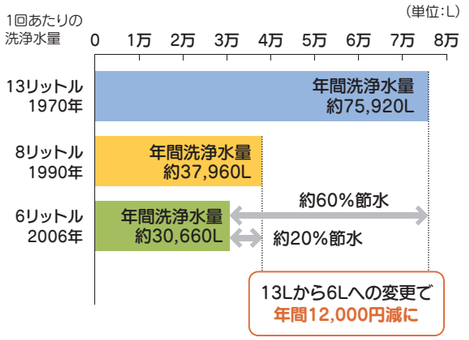
最新のトイレで年間の光熱水費がお得に

トイレの使用水量を意識したことはありますか？
一般家庭におけるトイレでの使用水量は生活水の約3割を占めており、最も使用量が多い場所になっています。　※調査対象平均2.8人/世帯



東京都水道局　平成18年度一般家庭水使用目的別実態調査

洗浄水量が約13Lの便器をまだ使用している家庭が最新の節水型（洗浄水量6L以下）に変えると、右図＊のように年間の光熱水費が約12,000円節約できます。あわせて便座も保温不要の瞬間式温水洗浄便座にすると、更に光熱水費がお得になります。



＊出典：トイレナビHP　4人家族（男2人女2人）
1日の合計使用回数大4回小12回を想定
注：居住地や便器の品番などによって光熱水費は異なります。

最新のものは節水性だけでなく掃除がしやすいものなどもありますので、最寄りのショールームを利用して違いを見てみましょう。

屋根・外壁等のリフォーム

新築時にはきれいだった屋根や外壁も、時間が経つにつれて劣化していきます。
風雨をさえぎる屋根や外壁が劣化して雨漏りすると、屋根や外壁の補修だけでなく、内装の交換や場合によっては、雨漏りで痛んだ柱や梁等の構造部分の補修まで必要になり、費用もかさむこととなります。そうならないよう定期的な点検、早めの補修が大切です。
見た目の古くなった外観も塗り替えや張り替えで新築のような外観にできます。

リフォーム後

❶ 屋根を夏暑かったトタンから瓦にして、天井裏にも断熱材を充填

❷ 建物の形はあまり変えずに外観を好みの色や材質に

❸ 駐車場、外構、庭もあわせて整備

リフォーム前

太陽光発電設備の設置と屋根のリフォーム

省エネ・節電意識の高まりなどから、太陽光発電設備への関心が高まっています。
太陽光発電設備には①既存の屋根の上に太陽光発電パネルを設置する「屋根置き型」と②「屋根材一体型」があります。見た目の他に、建物の耐震性への影響や交換の容易さなどの特長があります。専門事業者にそれぞれの特長を確認して選択しましょう。
屋根置き型の場合には、雨漏りのトラブルが特に心配されます。設置前に雨漏りが生じていないか調査してもらった上で設置するようにしましょう。

種　類	屋根材一体型	屋根置き型
意匠性	屋根材と一体のため違和感が小さい	屋根上に架台を設置して置くため違和感が大きい
メンテナンス	不具合が生じた場合に容易に取り外しできない場合あり	不具合が生じた場合に取り外しできる
重　量	取り付けるための架台が不要なため、比較的軽い	取り付けるための架台が必要なため、比較的重い
雨漏り	瓦等の替わりに設置するため雨漏りしにくい	屋根にビスで固定するため、雨漏りする場合あり

外壁のリフォーム

《リフォームの例》
- 外壁の目地やサッシ周りのシーリングの打ち直し
- 塗替えや張替え　など

劣化の例

シーリングの破断

シーリングは外壁の継ぎ目などに充てんして雨水の浸入を防止するものですが、時間の経過とともに硬化・収縮し、ひび割れや破断に至ります。

屋根・樋のリフォーム

《屋根のリフォームの例》
- 塗り替え
- 割れたり劣化した部分の補修
- 屋根全面の葺き替え　など

《樋のリフォームの例》
- 外れ、ひび割れ、垂れ下り部分の交換

屋根材の種類

屋根材には大きく以下の3つの種類があります。特長をよく確認して選択しましょう。なお、重い屋根材から軽量な屋根材に葺き替えると耐震上有利になります。

屋　根の種類	瓦　系	スレート系	金属系
重　量	重い		軽い
主　な劣　化	瓦がずれる、浮く	色あせする	腐食によりサビが出る
特　長	○耐久性に優れる	○色が豊富 ×割れやすい	○屋根勾配を緩くできる ×雨音や断熱対策が必要

足場が必要な工事はまとめて一緒に

2m以上の高所作業を伴う工事では足場が必要となります。屋根や外壁のリフォームや雨樋の修繕はまとめて一緒にリフォームすると足場設置が一度で済むので効率的です。

耐震リフォーム

住宅を支える壁や柱、梁などは、住宅を長持ちさせたり、地震時等に家族の安全を守る上でとても重要です。点検・手入れをしないと、木造ではシロアリ被害や腐朽、鉄骨造では錆（腐食）、鉄筋コンクリート造ではコンクリートのひび割れなどが進み本来の役割を果たせなくなります。
また、建築時期の古い住宅には耐震性が不十分な住宅もあります。耐震診断による耐震性の確認に加え、点検による劣化の進行具合の確認を行い、早い段階で（耐震）リフォームを行うことが大切です。

耐震リフォームは市区町村の補助制度や減税制度を活用して

住宅は新築された時期や壁の配置、経年劣化の進み具合等により耐震性能が異なります。特に昭和56年5月以前に着工した住宅は旧基準で建てられていますので耐震診断の実施と耐震リフォームの検討が必要です。

耐震性を向上させても日常生活では効果が感じられないため、なかなか工事に踏み切れないものですが、多くの市区町村や都道府県では耐震診断や補強工事への補助金を用意しています。

家族の安全と生活を守るためにも、これらの制度も活用して早めに耐震診断・耐震リフォームを実施しましょう。

耐震リフォームをすると減税制度を受けられる場合があります　▶くわしくは「リフォームの減税制度」へ

地方公共団体の耐震改修等に対する補助制度の整備状況

耐震診断・耐震改修への補助制度がある市区町村数（平成24年4月1日現在）	耐震診断	1,371
	耐震改修	1,274

（参考：全国の市区町村数は1,742）

補助制度のある市区町村については、国土交通省HPで確認できます。
市区町村別のリスト
http://www.mlit.go.jp/common/000217735.pdf

補助制度を活用した耐震診断の流れ

① お近くの市区町村に問合せ
↓
② 補助金の申請 ※
↓
③ 耐震診断の実施
↓
④ 診断結果や補強計画の確認
↓
⑤ 診断の完了報告、補助金の受領

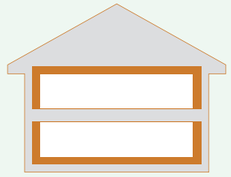
補助制度を活用した耐震リフォームの流れ

① お近くの市区町村に問合せ
↓
② 補助金の申請 ※
↓
③ 補強計画、工事費の決定
↓
④ 工事の実施
↓
⑤ 工事完了報告、補助金の受領

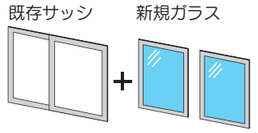
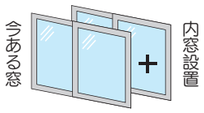
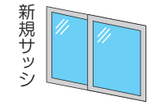
※補助金の申請時期や受領までの手続きの流れは市区町村によって異なります。くわしくは、お住まいの市区町村に確認しましょう。

省エネリフォーム

現行の省エネ基準（平成11年基準）を満たす住宅は建物全体を包むようにしっかりと断熱されています。現行基準を満たすためのリフォームは快適性が高まる一方で大がかりな工事となりますが、建物全体の断熱改修ができない場合でも、熱の出入りの大きい窓を断熱改修したり、ヒートショック対策が必要な部位を部分的に断熱改修する方法があります。


現行の省エネ基準では
住宅全体をすっぽり断熱

窓の断熱改修　窓は壁や屋根に比べて熱が出入りしやすいため、断熱改修すると効果的です。窓の断熱改修の方法は大きく分けて3種類ありますが、断熱効果や費用、結露対策、リフォーム後の見た目や使い勝手などが異なりますので、それぞれの特長を確認して選択しましょう。
なお、断熱効果は「窓ラベル」の★の数が多いほど高くなります（最大4つ）。

窓の断熱改修の種類	窓ガラスの交換	内窓の設置	窓の交換
			
	サッシはそのままで、ガラスだけを断熱性の高いペアガラス等に交換	窓の内側にもう1枚窓を取り付ける	窓枠とサッシ、ガラスの全てを断熱性の高いものに交換
工事	簡単	簡単	大がかり（外壁と窓枠部分の防水工事が必要）
断熱性	他の2つに比べると低い	高い	高い
費用	安い ←	→	高い
備考	サッシの断熱性が不十分だとサッシが結露する可能性あり	窓が2重になるため開閉の際はやや不便	外壁リフォームと同時にすると効率的

※窓の断熱性を高めると、遮音性能も向上します。

部分断熱改修　寝室やヒートショックがおきやすい浴室、洗面・脱衣室、トイレなどの断熱性を高めて暖房等を効きやすくしておきます。

窓を断熱改修をすると減税制度を受けられる場合があります。　▶くわしくは「リフォームの減税制度」へ

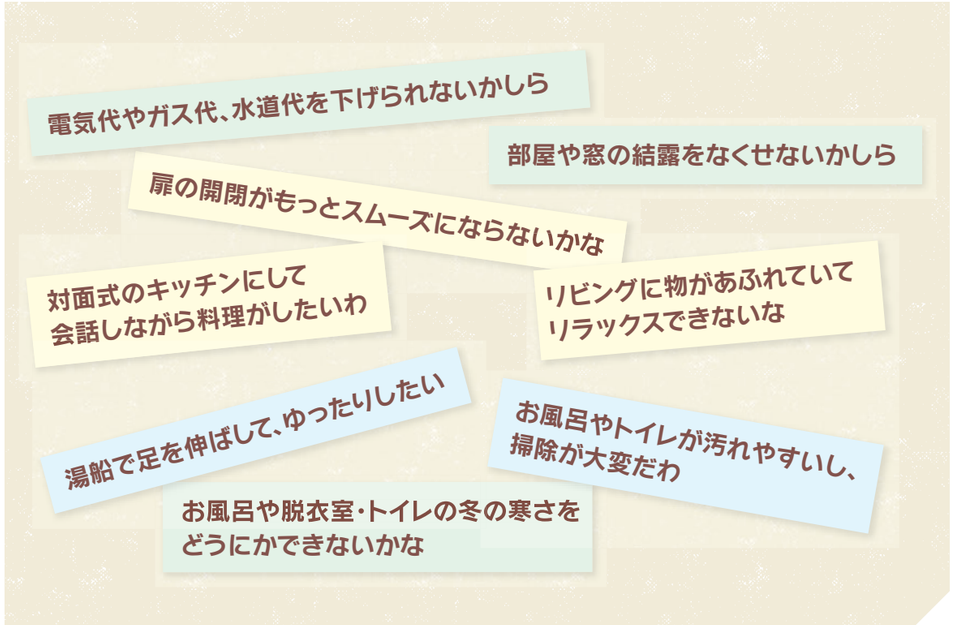
リフォームのすすめ方

ここからはリフォームのすすめ方をご紹介します。
希望のリフォームを実現するために、
リフォーム業者への依頼の仕方やリフォームにあたって
どのような準備をしておく必要があるのか確認しましょう。

1 リフォームを依頼する前に確認すること

リフォームで変えたいと思うことを具体的にメモしておきましょう。

今の住まいで不満に思うことや不便に思うこと、変えたいと思うことは、気づいたときに書きとめておき、どんなリフォームをしたいかを家族で相談しましょう。
リフォームのイメージをつかむためにショールームを見学するのも有効です。



リフォームにかけられる予算を決めておきましょう。

リフォームの方法や設備・仕上げのグレード（性能や品質）等によって工事金額が変わりますので、余裕をもって支払可能な予算（工事費の目安）を決めておきましょう。

住宅の図面等があれば、用意しておきましょう。

リフォームは既に建っている住宅の状態に合わせて行うため、壁や柱、梁などの現況を確認しながら計画し、工事します。建築時の設計図書（図面等）があると確認しやすいため、用意しておきましょう。

2 2社以上のリフォーム業者に見積を依頼します

見積を依頼するリフォーム業者を決めましょう

- 実際にリフォームをした家を見せてもらったり、事例集などを見せてもらいましょう。
- リフォーム瑕疵保険の登録事業者かどうか、保険加入の実績があるかどうかも安心して工事を依頼する上では、確認したいポイントです。
- 減税制度が受けられるリフォームである場合は、申請に必要な証明書が発行できるかどうかも確認しておきましょう。

▶減税制度についてはP34へ

見積依頼先の例
（なるべくお住まいの近くのリフォーム業者から選ぶようにしましょう）

①今の住まいを建築した業者　②以前からある近所の業者
③知り合いが依頼した業者　④リフォーム瑕疵保険の登録事業者　など

リフォーム予定の部屋などを調査してもらい、希望を伝えましょう。

リフォームは現況にあわせて行うため、見積や提案を受ける前に現地調査が必要になります。日常生活で不便を感じていることや変えたいと思うことなどは、そのときに具体的に伝えましょう。

リフォームでできることや概算費用（おおよその工事代金）を確認しましょう。

リフォームにどのくらいの金額がかかるのか、予算内でどんなリフォームができるのかを確認するために、リフォーム業者に見積を出してもらいましょう。提示金額やリフォーム提案内容を比較するために、2社以上のリフォーム業者に依頼しましょう。
依頼するときには、「相見積の依頼であること」「無料で協力してもらえる範囲での依頼であること」などを明確に伝えましょう。

金額だけではなく内容も含めてチェックしましょう。

同じ条件で依頼したつもりでも、リフォーム業者によって見積金額に大きく差が出てしまうこともあります。見積内容が条件・希望にあっているかをチェックしましょう。また、「○○工事一式」などと具体的な工事内容が分かりづらいものは、どんな工事が含まれているのか確認しましょう。

『リフォーム瑕疵保険』とは

▶くわしくはP32

- リフォーム工事の検査員（建築士）による検査と工事の不具合に対する保証がセットになった保険制度です。
- リフォーム瑕疵保険に加入することができる登録事業者はホームページで検索可能です。

3 リフォーム業者の決定

提示されたリフォーム提案と概算費用（おおよその工事代金）を比較しましょう。

複数のリフォーム業者から提示されたリフォーム提案や見積内容の説明についてよく比較してみましょう。見積書や提案書の内容について、分からないことがあれば、納得がいくまで確認しましょう。

リフォーム見積チェック制度を利用しましょう。

住まいるダイヤルでは、提示された見積書に関して、不明な点や心配な点を無料で電話相談できます。

例えば…

「○○工事一式」とかよくわからない項目が多いけれど、悪質請求じゃないかしら

消費者

電話相談

送付

（公益財団法人）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住まいるダイヤル

TEL **0570-016-100**

受付時間 10：00～17：00
（土日・祝日、年末年始を除く）

PHSや一部のIP電話をご利用の方
TEL **03-3556-5147**

チェック内容

- 不明瞭な項目や二重計上等がないか
- 一般的な相場と比べて特に高額な請求ではないか
- 見積や図面の工事内容が希望と合っているか　等

「住まいるダイヤル」のホームページもご利用ください。

- 見積書チェックのポイントを確認できます。
- モデルとなる見積書式が自動で作成できます。
- リフォーム工事の金額の目安を確認できます。

住まいるダイヤル　検索

ホームページ
http://www.chord.or.jp

リフォームを依頼する業者を決める前に、工事中の体制やアフターサービスの内容がきちんとしているかどうかについても、確認しましょう。

〈事前に確認したいことの例〉

- 別の業者に工事を行わせたりしないか
- 現場の工事監理を誰が行うのか
- 工事完了後に不具合が生じた場合に補修することが契約書に書かれているか

対応の良さや、追加費用についても確認しましょう。

業者決定にあたっては、工事金額だけでなく、担当者の説明の丁寧さや業者のリフォーム実績、得意な工事かどうかも確認しましょう。担当者に説明を聞く際には、追加工事が発生する可能性があるかどうか、発生する場合は、どのような工事で、どの程度の追加費用が必要になるかもあわせて聞いておきましょう。

リフォーム業者に確認した内容とやりとりは、メモにして残しておきましょう。

4 リフォームの内容の決定

工事箇所ごとのグレードなどについてリフォーム内容の詳細を決定しましょう。

リフォーム業者を決めたら工事箇所ごとにリフォーム内容を詳細に決めていきます。
設備機器や仕上げ材のグレード（性能や品質）により金額が変わりますので、暮らしに必要な性能であるか、好みの色やデザインであるかなどを確認しながら決めていきましょう。
また、住み続けながらリフォームをするかなど工事の方法によっても工事金額が変わりますので、あらかじめ確認しておきましょう。

成功のPOINT

お風呂やシステムキッチン、洗面台やトイレ等の使い勝手や掃除のしやすさ等は近くのショールームで確認しておくことをおすすめします。
また、壁紙や床材などをサンプルで選ぶ際は、なるべく大きなものので確認するとイメージに近づきます。

工事着手前の注意点

- 工事内容を決定する前に工事中の居住環境について確認し、家財道具の取扱いや仮住まいの必要性、住みながらの工事を可能にする方法があるかどうかをリフォーム業者に確認しましょう。
- キッチンやお風呂のリフォームでは、使用できない期間をよく確認し、事前に対応策を検討しましょう。
- 工事中に騒音などが発生する場合がありますので、近隣の方へ事前にあいさつをしておきましょう。
- マンションの場合は、あらかじめ管理組合に届け出て、工事期間、共用部分の使用や搬出・搬入方法などについて承認を得ておきましょう。

決定したリフォーム内容に対応した見積内訳書を作成してもらいましょう。

工事箇所ごとにリフォーム内容を詳細に決めたら、工事金額が予算の範囲に収まるか確認するため、工事内容ごとに詳細な費用が分かる見積内訳書を作成してもらいましょう。
予算を超える場合には、見積内訳書を見ながら、グレードやリフォーム内容を調整しましょう。

5 リフォームの契約

**リフォーム内容が決まったら
必ず契約書を取り交わしましょう。**

契約書はリフォーム業者との約束事を書面にしたものです。
工事の内容や金額の大小を問わず必ず契約書を取り交わすことが、トラブルなどを防止するためのポイントです。

契約書類として、例えば以下のものを受け取りましょう。

①請負契約書	契約者や契約金額、工期、支払方法などが明記されます。
②請負契約約款	契約に関する約束事が明記されます。特に訪問販売業者との契約の際にはクーリングオフについての所定の内容が明記される必要があります。
③見積内訳書	契約金額の詳細な内訳が記載された見積書には工事種目やリフォームの部位ごとに仕様（品番やメーカー名）、数量（面積や箇所数）、単価などが明記されます。
④設計図書	リフォーム後の間取りや形状がわかる設計図やリフォーム部分の仕上げ材の名称・品番の一覧表等です。
⑤打合せ記録	いつ何が決定されたかを記録したものです。どんなことを依頼したかの経緯がわかりますので、打合せで決めた内容と工事の内容が合っているかどうか確認できます。

＊契約書や見積書の相談は「住まいるダイヤル」へ

品番や色を保留のまま契約すると、希望しないものが取り付けられたり、納期が遅れて工期が延びるなどのトラブルが発生します。
契約すると**契約書はもちろん、見積書の内容についても合意したことになります**ので、契約内容はリフォーム業者任せにしないで、**必ず契約前に内容を確認**しましょう。

住宅リフォーム工事　標準契約書式について

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、小規模な住宅リフォーム工事に関する標準契約書式を作成し、ホームページにて公表しています。その他の契約書類についてもご覧いただけますので、お手元の契約書類と比較して必要な項目のもれがないか確認してください。

住宅リフォーム推進協議会　検索

ホームページ http://www.j-reform.com

コラム

クーリングオフについて

業者の突然の訪問。「今ならお宅を無料で点検します」と言われて家にあげ、「かなり白蟻にやられています。このままだと倒壊します」、「今日契約していただくと、通常500万円の工事が200万円でできますよ」などと言われ、急かされて契約してしまった。「やっぱり契約を解除したい」、でも業者からは「今更解約できない」と言われてトラブルに…。

このような、訪問販売で契約した場合には、法律で決められた書面（法定書面）を受け取ってから8日間は、既に工事が完了していたとしても、無条件で契約を解除（クーリングオフ）することができます。また、法定書面が渡されていなかったり、書面の記載に不備がある場合には、8日間を過ぎてしまっていても、クーリングオフをすることができる場合があります。
「クーリングオフの対象になるのか」、「どのような手続をとればいいのか」については住まいるダイヤルでご相談ください。

契約の前に最終チェック

**契約金額は
予算より少ない金額にしましょう。**

解体してみて住宅が傷んでいることが判明し、追加工事が必要になるなど、工事中に追加費用が発生する場合があります。契約金額は予算額一杯にしないで、余裕をみておきましょう。

**リフォーム瑕疵保険への
加入有無を確認しましょう。**

リフォーム瑕疵保険を希望する場合、保険の加入申込は工事請負契約の前となりますので加入申込についてリフォーム業者に事前確認しましょう。
▶リフォーム瑕疵保険についてはP32へ

**リフォームの減税制度や
補助制度が活用できるかどうかを
確認しましょう。**

リフォームの内容によって、所得税や家屋の固定資産税の減税制度が適用できる場合があります。また、国や地方公共団体の補助制度を活用できる場合もありますので、リフォーム業者に確認してもらいましょう。
▶所得税などの減税制度についてはP34へ

◆浴室やトイレの改良
⇒バリアフリー減税（所得税・固定資産税）の適用が可能な場合があります。

◆ローンを組んで行うリフォーム
⇒所得税のローン型減税の適用が可能な場合があります。

▶地方公共団体などの補助制度については最寄りの役所にお問い合わせください。

突然訪ねて来る訪問販売リフォーム業者との契約は要注意！

悪質な訪問販売リフォーム業者の強引な営業に対しては、はっきりと断る勇気が必要です。
リフォームは家族みんなの生活に関わるため、必ず家族に相談した上で契約をしましょう。

悪質事業者の例

●執ような訪問営業
頼みもしないのに、突然やってきて、断わっても何回も来訪。勝手に工事図面まで持ってきて執ように契約を迫る…。

●不必要なサービス
屋根の改修工事の訪問販売なのに、いま契約すれば玄関ドアの取り替えをサービスするという…。

●モニター大幅値引き中
自社製品による外壁のリフォームをすすめ、いまなら期間中でモニターになれば費用は半額にすると誘う…。

●強引な契約方法
「今日中に契約したら半額。明日なら通常価格になる」と言い張り、午前0時まで居座られた…。

●不安をあおる
「無料で耐震診断をします」といって上がりこみ、「補強が必要。修理しないと地震のときに倒れる。」と不安をあおられ、法外な額で契約させられたが、そもそも必要のない工事だった。
販売目的を隠して消費者に接近する「点検商法等」への対策として、販売目的の訪問であることをまず明示することが法律で義務付けられています。

6 リフォーム工事の実施

工事の着手にあたり事前準備ができているか、
工事の着手後に契約内容通りに工事が進められているかどうかを確認しましょう。

工事前

- □ 居ながらリフォームの場合は、水廻り等が使用できない期間の対応方法を確認
- □ マンション管理組合への届出や隣接住戸への挨拶
- □ 減税制度や補助金の交付を受ける場合は、必要な手続きが済んでいるかを確認
- □ リフォーム瑕疵保険加入を希望する場合は、リフォーム業者が申込手続きをしているかを確認
- □ 工事箇所にある荷物の移動

工事中

- □ 契約内容通りのリフォームになっているかどうかを確認
- □ 工事内容が途中で変更になった場合は、変更内容を口約束ではなく書面に残す
- □ 追加工事が必要となる場合は、その内容と金額を工事の追加前に確認

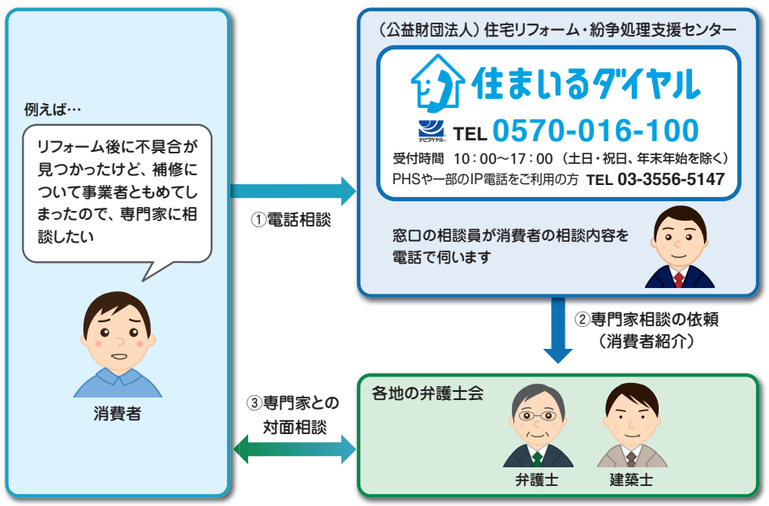
工事完了時に請求された金額を見てびっくり！など追加工事でトラブルになることがありますので、リフォーム業者任せにしないで、追加工事が発生する度に、金額や工事内容、工期延長の有無などをきちんと確認しましょう。

工事後

- □ 設計図通りの施工・仕上がりとなっているか、リフォーム業者と一緒に確認
- □ キッチン、お風呂、給湯器などの設備は使い方を引き渡し前に確認
- □ 設備機器の保証書と取扱説明書を受領し、ファイルなどにまとめて保管
- □ アフターサービスの内容を再確認
- □ アフターサービス窓口となる担当者の連絡先と緊急時の対応方法の確認
- □ リフォーム瑕疵保険の加入申込を行った場合は、引き渡し前に検査員の検査を受け、引渡し時に保証書を受領
- □ 減税制度や補助金の交付を受ける場合は、申請に必要な証明書や書類を受領

弁護士等による リフォームの 無料専門家相談制度

リフォーム工事のトラブルなどは、最寄りの弁護士会で弁護士と建築士による対面相談を無料でご利用いただくことができます。まずは住まいるダイヤルにお電話ください。



リフォームは、工事を始めてみないと分からないこともありますが、追加請求の際にトラブルになることもあります。トラブルを未然に防ぐためにも、『**追加費用チェックリスト**』をご活用ください。

追加費用チェックリスト

1. 契約前に確認すべきこと

☑ あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、明確ですか。

希望している工事内容が不明確なまま見積を依頼したり、契約したりすることによって、後から工事の面積や材料の数量不足が生じたりして費用が発生する場合があります。
（例）内容が不明確なままで工事を発注し、途中で追加を依頼したら当初の2倍以上の工事費を請求された。

☑ あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、事業者に正確に伝わっていますか。見積に記載されている工事の項目を確認してみてください。

希望している工事内容と事業者が理解した工事内容が食い違って、希望していた工事が見積にないことにより、最終的に追加工事として費用請求される場合があります。
（例）工事途中で設備や建具の配置や内容が希望と異なることが判明し、追加費用を請求された。

☑ 事業者が現場を見て見積書を作成していますか。

現場を見ないで見積書を作成することによって、工事の面積や材料の数量に不足が生じたり、必要な工事が不足していて、追加工事として費用を請求される場合があります。
（例）工事途中で今の住宅の状態ではそのまま設置できないことが判明。住宅の補修費用を追加請求された。

☑ 契約前に見積書の内容を確認しましたか。理解しましたか。

工事が完了してから工事内容と工事代金のバランスに疑問を感じ、工事代金の妥当性や減額について確認する相談事例があります。契約を結んだ段階で、工事代金も含めて合意していることになりますから、特別な事情が無い限り工事代金の減額は困難です。見積書の内容をよく確認し、納得してから契約を結びましょう。
（例）工事完了後に工事内容と工事代金を照合すると工事代金が高いことに気づいた。

☑ 追加工事がどのような場合に発生するかを事業者に確認しましたか。

リフォームは工事を始めてみなければ分からない事象が十分考えられるので、契約段階において業者からどのような可能性があるのかをしっかりと説明を受けておいてください。予想外の高額な追加工事が発生した場合に、そもそもリフォームを行うことを考え直す必要がある場合があります。そうした場合に、どれくらいの費用がかかるのかを知っておくと安心です。

2. 工事中に確認すべきこと

☑ 工事中の変更について、費用負担等をよく確認しましたか。文書に記録し、保存していますか。

既存のものに工事をするのでどうしても工事途中に変更することがあります。変更内容にともなう追加工事について、工事の内容はどのようなものか、費用はどれくらいか、誰がその費用を負担するのかといった事項について、事業者によく確認するとともに、文書にして記録し、保存しておきましょう。
（例）古い住宅を200万円で賃貸用にリフォーム。
工事途中で設備の更新が必要になり、事業者のサービスだと思っていたら、工事完了時に140万円追加請求された。

このチェックリストは、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが受け付けた相談事例をもとに作成しています。

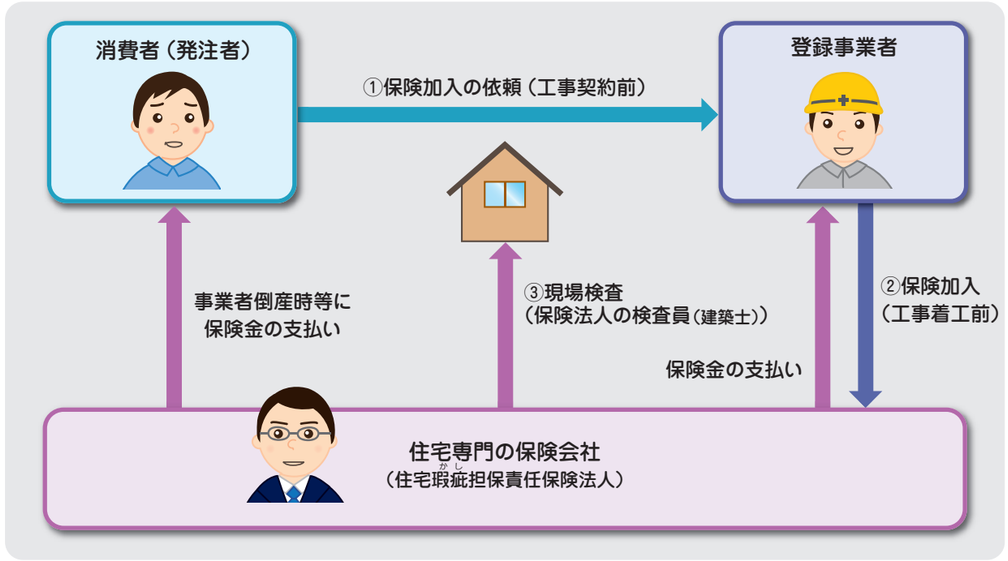
リフォーム瑕疵保険

ずさんな工事だったらどうしよう。

リフォーム瑕疵保険に加入すれば、補修費用等が保険でカバーされますよ。

リフォーム瑕疵保険は
リフォーム時の検査と保証が
セットになった保険制度です。

- 保険に加入すると、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金がリフォーム業者に支払われます。
- 事業者が倒産している場合等は、消費者（発注者）に対して直接保険金が支払われます。
- 保険加入の際は、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が建築士による現場検査を行い、工事完了後にリフォーム業者に対して保険証券、消費者（発注者）に対して付保証明書が交付されます。
- 加入手続きはリフォーム業者が行いますので、ご希望の場合は、工事契約前（工事着工前）にリフォーム業者に依頼しましょう。



保険対象のリフォーム工事

リフォーム工事を行ったすべての部分が保険の対象となります。
（リフォーム工事の例：耐震改修、外装材・屋根材の張り替え、キッチン設備の入れ替え）

保険期間（工事の欠陥が見つかった場合に保証が受けられる期間）

保険対象部分	保険期間
構造耐力上主要な部分（柱・基礎など） 雨水の浸入を防止する部分（屋根・外壁など）	5年間
上記以外のリフォーム工事実施部分	1年間

リフォーム瑕疵保険に加入することができるリフォーム業者は、ホームページで検索することができます。

リフォーム瑕疵保険にリフォーム業者が加入するためには、各保険法人に事前に登録する必要があり、登録を受けるためには、事故を多発させていないなどの一定の条件を満たしている必要があります。
この登録されたリフォーム業者は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで検索することができます。

ホームページ http://www.kashihoken.or.jp

検索システムトップページ

住宅瑕疵担保責任保険法人 一覧（平成24年9月時点、五十音順）

住宅瑕疵担保責任保険法人は、現在5法人が国土交通大臣より指定されています。いずれも全国を対象に業務を行っており、事業者はこの中から自由に選択して保険契約を締結することができます。
なお、保険料は各社で異なります。

㈱住宅あんしん保証	TEL 03-3562-8120	ホームページ http://www.j-anshin.co.jp
住宅保証機構㈱	TEL 03-6435-4690	ホームページ http://www.mamoris.jp
㈱日本住宅保証検査機構	TEL 03-6861-9210	ホームページ http://www.jio-kensa.co.jp
㈱ハウスジーメン	TEL 03-5408-8486	ホームページ http://www.house-gmen.com
ハウスプラス住宅保証㈱	TEL 03-5962-3815	ホームページ http://www.houseplus.co.jp

保険法人が販売するその他の保険

①既存住宅売買瑕疵保険

購入した中古住宅に、万が一後日欠陥が見つかった場合に、その欠陥の補修費用等が保険金として支払われます。リフォーム瑕疵保険と同様に、売買の対象となる住宅について建築士による現場検査が行われます。また、事業者が倒産している場合等に欠陥が見つかった場合には、買主に対して直接保険金が支払われます。

②中古住宅を購入してリフォームする場合の保険

中古住宅を購入してリフォームする場合には、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険がセットになったお得な保険商品（2つの保険に入る場合に比べて料金が安く、手続きも簡単）が販売されてます。（取扱っていない保険法人もあります。）

1. 住宅リフォームの減税制度について

住宅リフォームを行うと、要件を満たす場合は税の優遇を受けることができます。
優遇を受けることのできる税の種類は、次のとおりです。

所得税の控除 ➡ P.35 ～38をご覧ください

所得税とは、1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課税される税金（国税）です。
要件を満たすリフォームを行った場合に、所得税額の控除を受けることができます。

注）耐震、バリアフリー、省エネ等それぞれの税制によって、居住者、住宅や工事費等の要件が異なります。

制度の種類＼リフォームの種類			①耐震	②バリアフリー	③省エネ	①～③以外の増改築工事
リフォームローンの利用有無に関わらず利用可能		投資型減税（1年間の控除）	○ ▶P.35へ	○ ▶P.36へ	○ ▶P.36へ	—
リフォームローンを借りる場合に利用可能	償還期間5年以上で利用可能	ローン型減税（5年間の控除）	△ ②または③と併せて行う場合 ▶P.37へ	○ ▶P.37へ	○ ▶P.37へ	△ ②または③と併せて行う場合 ▶P.37へ
	償還期間10年以上で利用可能	住宅ローン減税（10年間の控除）	○ ▶P.38へ	○ ▶P.38へ	○ ▶P.38へ	○ ▶P.38へ

固定資産税の減額 ➡ P.39をご覧ください

固定資産税とは、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価に応じて課税される税金（地方税）です。要件を満たすリフォームを行った場合に、当該家屋に係る固定資産税の減額を受けることができます。

注）耐震、バリアフリー、省エネのそれぞれの税制によって、居住者、住宅や工事費等の要件が異なります。

耐震	バリアフリー	省エネ
○	○	○

贈与税の非課税措置 ➡ P.40をご覧ください

平成24年1月1日から平成26年12月31日までの間、満20歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親などから住宅取得等資金を受けた場合の贈与税が非課税となります。

2. 所得税の控除

住宅リフォームの所得税控除には、「投資型減税」と「ローン型減税」があり、適用要件を満たす改修工事を行った場合、税務署への確定申告で必要な手続を行うと、所得税の控除を受けることができます。
なお、所得税の控除について、各種制度の併用の可否は以下のとおりです。

		投資型減税			ローン型減税		F.住宅ローン減税
		A.耐震	B.バリアフリー	C.省エネ	D.バリアフリー	E.省エネ	
投資型減税	A.耐震		○	○	○	○	○
	B.バリアフリー	○		△	×	×	×
	C.省エネ	○	△		×	×	×
ローン型減税	D.バリアフリー	○	×	×		△	×
	E.省エネ	○	×	×	△		×
F.住宅ローン減税		○	×	×	×	×	

△…併用できますが合計の控除対象限度額に上限があります。

(1) 投資型減税　リフォームのためのローンの借入れの有無にかかわらずご利用できます。

⚠マンション共用部分の改修工事を行う場合は、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額も控除対象となります。

A.耐震リフォームの投資型減税《耐震改修促進税制》

改修工事をした期間が
平成21年4月1日～**平成25年12月31日**

● 対象となる工事

1. 現行の耐震基準に適合させるための工事であること
（注）平成23年6月29日以前の工事は一定の適用区域内※1における工事であることが必要です。

※1 地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域、又は耐震診断を補助している地域をいいます。詳しくはお住まいの市区町村にお問い合わせください。

● 住宅等の要件

a. 自ら居住する住宅であること
b. 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること（改修工事前は現行の耐震基準に適合しないものであること）

控除期間：1年　改修工事を完了した日の属する年分

控除額 ＝ (1), (2), (3)のいずれか少ない額 × 10%

- (1)対象となる耐震改修工事費用－補助金等★
- (2)国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額（平成21年国土交通省告示第383号）
- (3)200万円（控除対象限度額）

◆耐震リフォームの投資型減税は、他の投資型減税（B、C）及びローン型減税（D、E、F）の制度と併せて所得税の控除を受けることができます（併用可能な組み合わせ：A+B、A+C、A+B+C、A+D、A+E、A+D+E、A+F）。

★ 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

B.バリアフリーリフォームの投資型減税

改修後の居住開始日が
平成21年4月1日～**平成24年12月31日**

● 対象となる工事

1. 次の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること
   ①通路等の拡幅　②階段の勾配の緩和
   ③浴室改良　④便所改良
   ⑤手すりの取付け　⑥段差の解消
   ⑦出入口の戸の改良
   ⑧滑りにくい床材料への取替え
2. 対象となる改修工事費用から補助金等★を控除した額が30万円超であること
3. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること

● 住宅等の要件

a. 次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること
   ①50歳以上の者
   ②要介護又は要支援の認定を受けている者
   ③障がい者
   ④65歳以上の親族又は②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者
b. 床面積の1/2以上が居住用であること
c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること

控除期間：1年　原則改修後、居住を開始した年分のみ

控除額 ＝ ⑴, ⑵, ⑶のいずれか少ない額 × 10%
- ⑴対象となるバリアフリー改修工事費用－補助金等★
- ⑵国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額（平成21年国土交通省告示第384号）
- ⑶150万円（控除対象限度額）

◆バリアフリーリフォームの投資型減税は、他の投資型減税（A、C）と併せて所得税の控除を受けることができます。
◆Cとの併用の場合は、控除率10%、合計の控除対象限度額は200万円（太陽光発電設備設置時は300万円）となります。

C.省エネリフォームの投資型減税

改修後の居住開始日が
平成21年4月1日～**平成24年12月31日**

● 対象となる工事

1. 次に該当する省エネ改修工事であること
   ・①全ての居室の窓全部の改修工事
   又は①とあわせて行う②～⑤のいずれか
   ②床の断熱工事　③天井の断熱工事
   ④壁の断熱工事　⑤太陽光発電設備設置工事
2. 省エネ改修部位がいずれも現行の省エネ基準（平成11年基準）以上の性能となるもの
3. 対象となる改修工事費用から補助金等を控除した額が30万円超であること（太陽光発電設備の設置費用を含む）
4. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること

● 住宅等の要件

a. 自ら所有し、居住する住宅であること
b. 床面積の1/2以上が居住用であること
c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること

控除期間：1年　改修後、居住を開始した年分のみ

控除額 ＝ ⑴, ⑵, ⑶のいずれか少ない額 × 10%
- ⑴対象となる省エネ改修工事費用－補助金等★
- ⑵国土交通大臣が定める省エネ改修の標準的な工事費用相当額（平成21年経済産業省・国土交通省告示第4号）
- ⑶200万円※（控除対象限度額）※太陽光発電設備設置時は300万円

◆省エネリフォームの投資型減税は、他の投資型減税（A、B）と併せて所得税の控除を受けることができます。
◆Bとの併用の場合は、控除率10%、合計の控除対象限度額は200万円（太陽光発電設備設置時は300万円）となります。

★ 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

⑵ ローン型減税　リフォームのためのローンの借入れがある場合のみご利用できます。

D.バリアフリーリフォームのローン型減税《バリアフリー改修促進税制》

改修後の居住開始日が
平成19年4月1日～**平成25年12月31日**

● 対象となる工事

1. 次の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること
   ①通路等の拡幅　②階段の勾配の緩和
   ③浴室改良　④便所改良
   ⑤手すりの取付け　⑥段差の解消
   ⑦出入口の戸の改良
   ⑧滑りにくい床材料への取替え
2. 対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等★を控除した額が30万円超であること
3. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること

● 住宅等の要件

a. 次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること
   ①50歳以上の者
   ②要介護又は要支援の認定を受けている者
   ③障がい者
   ④65歳以上の親族又は②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者
b. 床面積の1/2以上が居住用であること
c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること

控除期間：改修後、居住を開始した年から**5年**　償還期間5年以上のリフォームローンを対象

控除額 ＝ (イ) ⑴, ⑵のいずれか少ない額 × 2%
- ⑴対象となるバリアフリー改修工事費用※－補助金等★
- ⑵200万円（控除対象限度額）

＋ (ロ) (イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高 × 1%

控除対象限度額　(イ)+(ロ)：1,000万円

※ 年末ローン残高が⑴バリアフリー改修工事費用未満となった場合でも、年末ローン残高を上限に2%の控除対象とすることができます。
◆ バリアフリーリフォームのローン型減税は、投資型減税A及びローン型減税Eと併せて所得税の控除を受けることができます。
◆ Eとの併用の場合は、毎年末のローン残高合計限度額は1,000万円、バリアフリー改修工事及び特定断熱改修工事の工事費用合計限度額は200万円となります。

E.省エネリフォームのローン型減税《省エネ改修促進税制》

改修後の居住開始日が
平成20年4月1日～**平成25年12月31日**

● 対象となる工事

1. 次に該当する省エネ改修工事であること
   ・①全ての居室の窓全部の改修工事
   又は①とあわせて行う②～④のいずれか
   ②床の断熱工事　③天井の断熱工事　④壁の断熱工事
2. 省エネ改修部位がいずれも現行の省エネ基準（平成11年基準）以上の性能となるもの
3. 改修工事後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること（平成21年4月1日～平成24年12月31日の間は不要）
4. 対象となる省エネ改修費用から補助金等★を控除した額が30万円超であること
5. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること

● 住宅等の要件

a. 自ら所有し、居住する住宅であること
b. 床面積の1/2以上が居住用であること
c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること

控除期間：改修後、居住を開始した年から**5年**　償還期間5年以上のリフォームローンを対象

控除額 ＝ (イ) ⑴, ⑵のいずれか少ない額 × 2%
- ⑴対象となる特定断熱改修工事※1費用※2－補助金等★
- ⑵200万円（控除対象限度額）

※1 改修工事後の住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準（平成11年基準）相当に上がると認められる工事

＋ (ロ) (イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高 × 1%

控除対象限度額　(イ)+(ロ)：1,000万円

※2 年末ローン残高が⑴特定断熱改修工事費用未満となった場合でも、年末ローン残高を上限に2%の控除対象とすることができます。
◆ 省エネリフォームのローン型減税は、投資型減税A及びローン型減税Dと併せて所得税の控除を受けることができます。
◆ Dとの併用の場合は、毎年末のローン残高合計限度額は1,000万円、バリアフリー改修工事及び特定断熱改修工事の工事費用合計限度額は200万円となります。

★ 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

F.住宅ローン減税

改修後の居住開始日が
平成21年1月1日～**平成25年12月31日**

住宅を新築、取得または増改築等を行った場合、リフォームローン等の年末残高の1%が10年間にわたり、所得税額から控除されます。

改修後に居住を開始した日	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年1月1日～平成22年12月31日	5,000万円	10年	1%	500万円
平成23年1月1日～12月31日	4,000万円			400万円
平成24年1月1日～12月31日	3,000万円			300万円
平成25年1月1日～12月31日	2,000万円			200万円

控除期間：改修後、居住を開始した年から10年　償還期間10年以上のリフォームローンを対象

控除額 ＝ リフォームローン等の年末残高 － 補助金等★ × 1%

● 対象となる工事
1. 次の①～⑥のいずれかに該当する改修工事であること
   ①増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕又は大規模の模様替えの工事
   ②マンションなど区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事
   ③家屋の居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
   ④現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事
   ⑤一定のバリアフリー改修工事（バリアフリーリフォームのローン型減税対象工事）
   ⑥一定の省エネ改修工事（省エネリフォームのローン型減税対象工事）
2. 対象となる改修工事費用から補助金等★の額（平成23年6月30日以後契約分から）を控除した後の金額が100万円超であること
3. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること

● 住宅等の要件
a. 自ら所有し、居住する住宅であること
b. 床面積の1/2以上が居住用であること
c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること

● 中古住宅を取得する場合の建物要件
1. 耐火建築物は築25年以内の建物
2. 1以外の建築物は築20年以内の建物
   ただし、地震に対する安全性に関する基準に適合するものとして、住宅の取得日前2年以内に調査が行われた「耐震基準適合証明書」又は耐震等級が評価された「住宅性能評価書の写し」により証明された建物については建築年数の制限なし※1。

※1「耐震基準適合証明書」及び「住宅性能評価書の写し」は、中古住宅の売買前に発行されている必要があります。

● 個人住民税の控除
住宅ローン減税の控除額※2まで、所得税額から控除しきれない場合は、その分が個人住民税から控除されます。ただし、個人住民税からの控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）が上限となります。

※2　毎年末のローン残高の1%

◆住宅ローン減税は、投資型減税A（耐震）と併せて所得税の控除を受けることができます。

★ 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

3. 当該家屋に係る固定資産税の減額

工事完了後3ヶ月以内に所在する市区町村へ申告すると固定資産税の減額を受けることができます。

耐震リフォーム

◆この特例は、固定資産税の減額（バリアフリー、省エネ）と同じ年での併用はできません。

● 対象となる工事
1. 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること。
2. 耐震改修工事費用が30万円以上であること。

● 住宅等の要件
昭和57年1月1日以前から存在する住宅であること

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成18年1月1日～平成21年12月31日まで	3年度分※	当該家屋に係る固定資産税額の1/2を軽減（1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで）
平成22年1月1日～平成24年12月31日まで	2年度分※	
平成25年1月1日～平成27年12月31日まで	1年度分※	

※いずれも工事完了年の翌年度から

バリアフリーリフォーム

◆この特例は、固定資産税の減額（省エネ）と併用可能です。

● 対象となる工事
1. 次の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること
   ①通路等の拡幅　②階段の勾配の緩和　③浴室改良
   ④便所改良　⑤手すりの取付け　⑥段差の解消
   ⑦出入口の戸の改良　⑧滑りにくい床材料への取替え
2. 対象となる改修工事費用から補助金等★を控除した額が30万円以上であること

● 住宅等の要件
a. 平成19年1月1日以前から存在する住宅であること（賃貸住宅を除く）
b. 次の①～③のいずれかが、居住する住宅であること
   ①65歳以上の者　②要介護又は要支援の認定を受けている者　③障がい者

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成19年4月1日～平成25年3月31日	1年度分（工事完了年の翌年度分）	当該家屋に係る固定資産税額の1/3を軽減（1戸あたり家屋面積100㎡相当分まで）

省エネリフォーム

◆この特例は、固定資産税の減額（バリアフリー）と併用可能です。

● 対象となる工事
1. 次に該当する省エネ改修工事であること
   ・①窓の改修工事
   （所得税と異なり、「居室の全て」との要件はない。）
   ・又は①とあわせて行う
   ②床の断熱工事、③天井の断熱工事又は④壁の断熱工事
2. 改修部位がいずれも現行の省エネ基準（平成11年基準）に新たに適合すること
3. 対象となる改修工事費用が30万円以上であること

● 住宅等の要件
平成20年1月1日以前から存在する住宅であること（賃貸住宅を除く）

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成20年4月1日～平成25年3月31日	1年度分（工事完了年の翌年度分）	当該家屋に係る固定資産税額の1/3を軽減（1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで）

★ 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの

4. 贈与税の非課税措置

平成24年1月1日から平成26年12月31日までの間、満20歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親などから住宅取得等資金を受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

贈与を受ける者がどちらかを選択

相続時精算課税

贈与を受けた年ごとではなく、相続時に贈与財産総額と相続財産を合算した額に対し納税する方法

贈与する人：父母のみ

贈与

贈与を受ける人：子

・国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上であること
・贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに増改築等を行い、その家屋に居住すること

〈納付税額〉
課税価格（①－②－③）×20%

①住宅取得等資金

②非課税枠

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

③2,500万円（特別控除額）
父母それぞれから贈与を受ける場合は5,000万円

暦年課税

贈与を受けた年ごとに贈与税を納税する方法

贈与する人：父母、祖父母など

・直系尊属であること

贈与

贈与を受ける人：子、孫など

・国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上であること
・贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに増改築等を行い、その家屋に居住すること

〈納付税額〉
課税価格（①－②－③）×税率※－控除額※

①住宅取得等資金

②非課税枠

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

③110万円（基礎控除額）

※税率・控除額

課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額
～200万円	10%	―	～600万円	30%	65万円
～300万円	15%	10万円	～1,000万円	40%	125万円
～400万円	20%	25万円	1,000万円超	50%	225万円

【増改築等の場合の適用要件】
①増改築後の家屋の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。
②増改築等の工事が自己が所有し、かつ居住している住宅に対して行われるものであること。
③増改築等の工事費が100万円以上であること。

◆贈与税の非課税措置は、贈与を受けた翌年の申告期間（2月1日～3月15日）において、贈与税の申告書及び必要書類を税務署に提出した場合に、適用を受けることができます。
◆申告の際に、増改築等をしたことを証明するために、「増改築等工事証明書」などが必要となります。
◆手続き等については、最寄りの税務署にお問い合わせください。

5. 減税制度を受けるための手続きの例

工事業者に依頼・下見・見積り
工事内容が所得税の控除や固定資産税の減額などの減税制度の対象となるか確認しましょう。

工事業者と工事契約
減税制度を利用するためには、請負契約書または領収書の写しが必要となりますので、大切に保管しましょう。

証明書の作成依頼
申告手続きに必要な証明書を発行する者は以下のいずれかとなります。
① 建築士事務所に属する建築士
② 指定確認検査機関
③ 登録住宅性能評価機関
④ 住宅瑕疵担保責任保険法人（贈与税のみ対象）
⑤ 地方公共団体（所得税、固定資産税の耐震リフォームのみ対象）

【贈与税の非課税措置について】
P.42の増改築等工事⑤の証明書を発行する者は、上記②③④のいずれかに限ります。

所得税の控除
【耐震】
住宅耐震改修証明書
【バリアフリー、省エネ、住宅ローン減税】
増改築等工事証明書

贈与税の非課税措置
①、②または③のいずれかの書類
①増改築等工事証明書
（H24～26年の贈与の特例用）
②住宅性能証明書
③建設住宅性能評価書の写し

固定資産税の減額
【耐震】
固定資産税減額証明書
【省エネ】
熱損失防止改修工事証明書

お住まいの地域を管轄する税務署へ申告

お住まいの市区町村へ提出
（工事完了後3ヶ月以内）

各種証明書については、P.42をご覧ください。

6. 申告に必要となる各種証明書

(1) 所得税の控除

所得税の控除を受けるためには、確定申告の手続きを行う必要があります。確定申告書と併せて、以下の工事内容を証明する証明書等の提出が必要です。

リフォームの種類	耐震リフォーム	バリアフリーリフォーム 省エネリフォーム 増改築等工事（住宅ローン減税対象工事※）
証明書の種類	住宅耐震改修証明書	増改築等工事証明書

(2) 固定資産税の減額

固定資産税が減額されるためには、工事完了後3ヶ月以内に物件所在地の市区町村に申告する必要があります。固定資産税減額申請書と併せて、以下の証明書等の提出が必要です（バリアフリーリフォームについては物件所在地の市区町村にお問い合わせください。）。

リフォームの種類	耐震リフォーム	省エネリフォーム
証明書の種類	固定資産税減額証明書	熱損失防止改修工事証明書

(3) 贈与税の非課税措置

贈与税の非課税措置を受けるためには、申告の手続きを行う必要があります。申告書と併せて、以下の工事内容を証明する証明書等の提出が必要です。

リフォームの種類	増改築等工事
証明書の種類	増改築等工事証明書※ （H24～26年の贈与の特例用） 増改築等工事の①～④と併せて⑤の工事を証明する場合は、以下のいずれかの書類も必要 ・住宅性能証明書 ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（耐震等級・免震建築物のみ）

増改築等工事とは

増改築等工事とは、以下の①から⑤の工事をいいます。

①増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕又は大規模の模様替えの工事
②マンションなど区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う修繕・模様替えの工事
③家屋の居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
④現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事
⑤省エネルギー対策等級4、耐震等級2以上または、免震建築物に適合させるための工事

※建築確認を伴うリフォームの場合は、申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。

▶ 証明書の様式や記載例など各税制の詳しい情報は、国土交通省のホームページ等をご覧ください。

国土交通省　各税制の概要　検索
国交省ホームページTOP → 住宅・建築 → サイドメニュー「住宅関係税制の一覧表はこちら」
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

住宅リフォーム推進協議会　検索
http://www.j-reform.com/zeisei/index.html

所得税はどれくらい控除されるの？

高齢になってきた主人のために、風呂やトイレに介助のスペースが欲しいわ。どれくらいの所得税が控除されるのかしら？

例えば……
トイレ、浴室の間取りを変更し、かつ、手すりの設置等をするバリアフリー工事（140万円）をした場合

● 投資型減税を利用すると…

①～③のいずれか低い額の10％が控除額となります。

①対象となるバリアフリー改修工事費用　140万円 ← 低い額
②告示※に定めた標準工事費用　約150万円
③控除対象限度額　150万円

➡所得税額控除　140万円×10％＝14万円

※バリアフリー工事の標準工事費用は、平成21年国土交通省告示第384号に定められています。

● ローン型減税を利用すると…

借入れ額　500万円（うち、控除の対象となるバリアフリー工事　140万円）、償還期間5年とした場合
注）全期間金利3％で借入れをした場合、1年目のローン残高は約406万円となる。

（1）①または②のいずれか低い額に対して、2％の控除率が適用される。

①対象となるバリアフリー改修工事費用　140万円 ← 低い額…（★）
②控除対象限度額　200万円

140万円×2％＝約2.8万円

（2）年末ローン残高から（★）の費用を差し引いた額に対して1％の控除率が適用される。

（406万円－140万円）×1％＝約2.7万円

➡所得税額控除　約2.8万円＋約2.7万円＝約5.5万円（1年目）

注）バリアフリー以外の増改築等を行っている場合は、その費用相当分の年末ローン残高×1％が控除されます。
注）控除対象限度額は、控除率が2％の対象となる工事と控除率が1％の対象となる工事を合わせて1,000万円となります。

所得税額控除の投資型減税では、最高15万円まで控除されますが、所得税を15万円まで納めていない場合は、必ずしも15万円控除される訳ではありません。

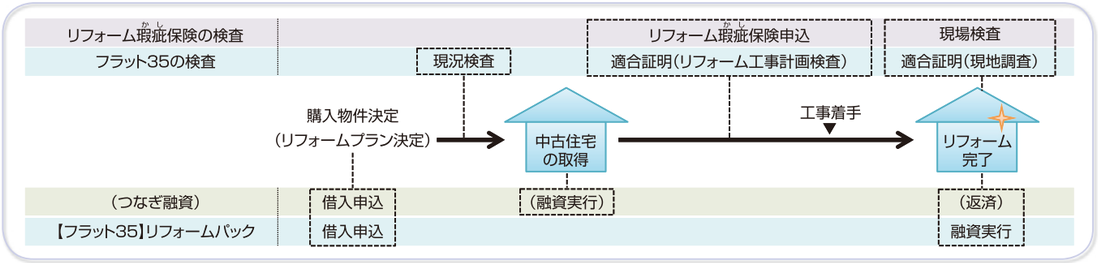
所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、
扶養親族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。
ご自身の納税額については、源泉徴収票等でご確認ください。

1.【フラット35】リフォームパック

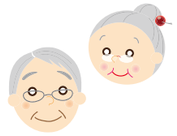
【フラット35】と取扱金融機関の提供するローンを利用することにより、「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要となる資金を一体の手続きで行うことが可能です。

特長1 **中古住宅購入費とリフォーム費用について最大、全額ローンを組むことが可能です。ただし、融資実行は、リフォーム工事後となるので注意が必要です。**

特長2 **リフォーム後に【フラット35】の基準を満たすことで利用可能です。**
【フラット35】Sについても、リフォーム後に基準を満たせば利用可能です。



2. 住宅金融支援機構　高齢者向け返済特例制度のご案内



高齢者向け返済特例制度は満60歳以上の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合が対象です。

特長1 **月々のご返済は利息のみで低く抑えられます。**

例）年2.60%で融資額500万円を借り入れた場合の毎月のご返済額の目安

一般的な返済方法（10年元利均等返済）	47,362円	元金＋利息
高齢者向け返済特例制度	10,833円	利息のみ

特長2 **元金は申込ご本人（連帯債務者を含むすべてのお借入者）がお亡くなりになられたときに 、相続される方が一括で返済されるか 、あらかじめ担保提供された建物・土地の処分によりご返済いただきます。**

- **融資額** …… 1,000万円、または、住宅部分の工事費のうちいずれか低い額が上限です。
  また、審査の結果、限度額までご融資できないことがあります。
- **融資金利** …… 借入申込時の金利が適用されます。

▶ 詳しくは㈱住宅金融支援機構　お客様コールセンターにお問い合わせください。

ナビダイヤル TEL 0570-0860-35（ハロー フラット35） 受付時間 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く）
IP電話等をご利用の方　TEL 048-615-0420
ホームページ http://www.jhf.go.jp

2. 住宅金融支援機構　災害復興住宅融資（補修）のご案内

住宅金融支援機構では、災害により被害が生じた方向けに被災住宅復旧のための補修資金の借入れの申込みを受け付けています。

特 長 **住宅に10万円以上の被害が生じ、地方公共団体から「り災証明書」の交付を受けた方が、ご自分が居住する住宅等を補修する場合にご利用になれます。**

- **融資額** …… 補修資金の融資額は640万円までとなります。補修資金と併せて利用する場合に限り、引方移転資金や整地資金もご利用になれます。
- **融資金利** …… 借入申込時の金利が適用されます。
  東日本大震災により被害を受けられた場合は、当初5年間の金利が通常金利に⚠かかわらず年1%まで引き下げられます。
- **住宅の要件** …… ①各戸に居住室、台所及びトイレが備えられていること
  ②建築基準法その他関係法令に適合すること　等
  ※補修工事完了時に地方公共団体等による現場審査を受ける必要があります。

▶ 詳しくは㈱住宅金融支援機構　災害専用ダイヤルにお問い合わせください。

フリーダイヤル TEL 0120-086-353 受付時間 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く）
IP電話等をご利用の方　TEL 048-615-0420
東日本大震災 特設サイト ホームページ http://www.jhf.go.jp/shinsai

3. その他の融資制度

①リフォームローンは、中古住宅の購入のためのローンに比べ、高い金利で設定されている商品が多くありましたが、最近では、中古住宅の購入時にリフォームの実施が具体的に決まっている場合は、住宅ローンと同様の低い金利でローンが受けられるという商品も出ています。詳しくは各金融機関にお問い合わせください。

例：みずほ銀行	中古住宅購入 ＋ リフォーム

・リフォーム資金も合わせると、リフォームローンに比べて金利の低い住宅ローンの金利を適用

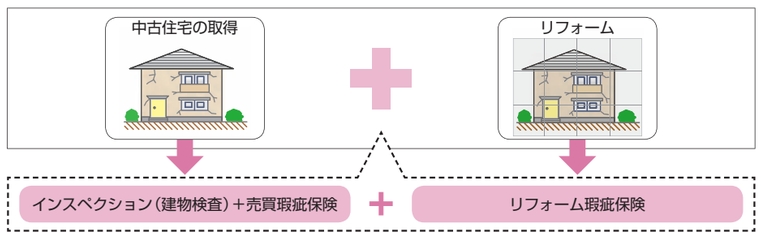
②リフォーム瑕疵保険登録事業者がリフォーム瑕疵保険に加入した場合は、優遇金利が適用される金融機関があります。詳しくは各金融機関にお問い合わせください。

例：りそな銀行	・リフォーム瑕疵保険に加入した場合、優遇金利▲0.5%が適用されます。

1. 既存住宅流通・リフォーム推進事業（平成24年度予算）

住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通活性化を図るため、中古住宅を購入してリフォームを行う場合に住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、瑕疵保険への加入、住宅履歴情報の蓄積等を行う取組に対して、検査費用やリフォーム工事費用等の一部を助成するものです。（補助額の上限は50万円／戸）

●既存住宅流通タイプ（個人が自ら居住するための中古住宅を購入し、リフォーム工事を行うもの）



〈補助対象費用〉	〈補助額〉
リフォーム工事費用	1／4
瑕疵保険の加入に要する費用	保険の現場検査料及び事務手数料相当額
（宅地建物取引業者以外が売主となる場合） 検査事業者に依頼する検査に要する費用	検査料

事業の詳細については、国土交通省のHPに掲載していますのでご覧ください。

国土交通省　既存住宅流通・リフォーム推進事業　検索

2. 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

民間賃貸住宅の所有者の方などに対し、リフォーム後に高齢者世帯や子育て世帯等が入居すること等を条件として、空家のある住宅のリフォームに要する費用に対する補助を実施しています。

対象となる住宅や、リフォーム工事、工事後の賃貸住宅の管理の主な要件は以下のとおりです。

（1）住宅の要件
- 1戸以上の空家があること（一部事業が活用できるエリアに限定があります）
- 空家について、原則床面積が25㎡以上であり、キッチン・トイレ・浴室・洗面・収納が設けられていること

（2）リフォーム工事の要件
- リフォーム工事の中で、耐震改修・バリアフリー改修・省エネルギー改修のいずれかの工事を実施すること

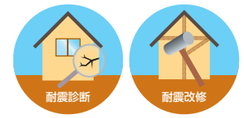
（3）工事後の賃貸住宅の管理の要件
- 高齢者世帯や子育て世帯等の入居を拒まないこと（リフォーム後の最初の入居者は高齢者世帯や子育て世帯等とする）
- リフォーム後の家賃について、都道府県ごとに定められた上限額を超えないこと

事業の詳細については、下記のHPに掲載していますのでご覧ください。

国土交通省　民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業　検索

http://www.minkan-safety-net.jp/

3. 住宅・建築物安全ストック形成事業



地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、
多くの地方公共団体では、耐震診断・耐震改修に対する補助を実施しています。
補助の対象となる区域、規模、敷地、建物用途等の要件は、お住まいの市区町村により異なります。
詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

4. 地方公共団体におけるリフォーム支援制度

都道府県・市区町村により改修工事に対する独自の助成制度を設けている場合もあります。
各地方公共団体の制度の概要は、下記のHPで公表しております。
詳しくは、お住まいの都道府県・市区町村にお問い合わせください。

住まいのあんしん総合支援サイト　検索

国土交通省「住まいのあんしん総合支援サイト」をご覧ください。

5. その他の補助制度

一定の要件を満たす設備機器の設置や既存住宅の改修を対象とした補助制度があります。

分野	制度名	制度概要	補助額	問合せ先
国の補助金（節電対策）	住宅用太陽光発電導入支援補助金	太陽光発電設備の設置	太陽電池モジュールの公称最大出力1kWあたり35,000円または30,000円	一般社団法人 太陽光発電協会太陽光発電普及拡大センター（J-PEC） TEL 043-239-6200 http://www.j-pec.or.jp/
	エネルギー管理システム（BEMS・HEMS）導入促進事業費補助金	エネルギー管理システムの導入に対し支給	1/3・1/2・定額（条件により異なる）	一般社団法人 環境共創イニシアチブ　審査第二グループ HEMS担当／ BEMS担当 TEL 03-5565-4773 http://sii.or.jp
	定置用リチウムイオン蓄電池導入支援事業費	定置用リチウムイオン蓄電池の導入に対し支給	1/3	一般社団法人 環境共創イニシアチブ　審査第二グループ 蓄電池　担当 TEL 03-5565-4773 http://sii.or.jp
介護制度	介護保険法にもとづく住宅改修費の支給	住宅に対する要介護及び要支援の認定を受けた者の一定の住宅改修に対し支給	各20万円まで（9割保険支給、1割自己負担）	お住まいの市区町村

注：国の補助制度は、補助の対象が重複する他の国の補助制度（住宅エコポイント含む）と併用することはできません。